

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Možnosti financování bytových potřeb v České republice **Possibilities of financing housing needs in the Czech** **Republic**

DP-EF-KFU-2012-06

Bc. Lucie Červenková

Vedoucí práce: Ing. Šárka Hyblerová, PhD., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. Leoš Pardek, Česká spořitelna, a. s.

Počet stran: 91

Počet příloh: 9

Datum odevzdání: 4.5.2012

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lucie Červenková**
Osobní číslo: **E10000076**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Podniková ekonomika**
Název tématu: **Možnosti financování bytových potřeb v České republice**
Zadávací katedra: **Katedra financí a účetnictví**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Analyzujte jednotlivé zdroje financování bytových potřeb v podmínkách České republiky.
2. Zaměřte se na význam hypotečního úvěru a stavebního spoření ve vazbě na financování bytových potřeb.
3. Zhodnoťte postavení státu v dané oblasti.
4. Zpracujte případovou studii.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **65 normostran**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BALL, M. European Housing Review 2011 [online]. London: RICS, January 2011 [cit. 2011-10-12]. Dostupné z WWW:

http://www.rics.org/site/scripts/download_info.aspx

downloadID=6909&fileID=8882. ISBN 978-1-84219-663-2.

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

LANDOROVÁ, A., et al. Obchodní bankovníctví. 2. přeprac. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.

POLOUČEK, S. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přepracované vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.

Katedra financí a účetnictví

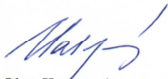
Konzultant diplomové práce:

Ing. Leoš Pardek


Česká spořitelna, a.s.

Datum zadání diplomové práce: **31. října 2011**

Termín odevzdání diplomové práce: **4. května 2012**


doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
děkanka




doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
vedoucí katedry

V Liberci dne 31. října 2011

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci dne 04.05.2012



PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych ráda poděkovala vedoucí své diplomové práce paní Ing. Šárce Hyblerové, PhD. za její rady a odborné názory v oblasti možnosti financí, také za skvělé vedení v oblasti přípravy a připomínek k formální stránce a úpravě diplomové práce. Dále bych také nerada opomněla cenné rady od pana Ing. Leoše Pardeka, který mi ze své pozice ředitele pobočky České spořitelny, a. s. poskytl konkrétní, praktické a věcné poznatky a informace k úplnému dokončení práce.

ANOTACE

Téma mé diplomové práce je „Možnosti financování bytových potřeb v České republice“. Práce je rozdělena do čtyř hlavních částí. V první části je řešena problematika Bytového fondu České republiky. V další kapitole je nastíněna situace a možnosti řešení bytových potřeb z hlediska vlastních nebo cizích zdrojů. Dále je pak práce zaměřena konkrétněji na cizí zdroje financování bydlení a to pomocí hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Tyto dvě možnosti jsou detailněji rozebírány a analyzovány v dalších kapitolách praktické části diplomové práce. Nejdříve je k dispozici obecná analýza vývoje a současného stavu obou produktů na trhu a poté jsou jednotlivě rozebrány v jednotlivých bankovních institucích s konkrétními modelovými situacemi, které by byly nabídnuty a doporučeny klientovi jako nejvýhodnější varianty. Na základě zjištěných informací a parametrů je provedena komparace jednotlivých bankovních ústavů a to i samotných produktů podle výhodnosti hypotečního úvěru oproti úvěru ze stavebního spoření.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, stavební spoření, překlenovací úvěr, cílová částka, bonita klienta, fixace úrokové míry, zástavní právo, nemovitost, pojištění proti neschopnosti splácet.

ANNOTATION

The theme of my thesis is “Possibilities of financing housing needs in the Czech Republic”. The work is divided into four main parts. The issue of Housing Fund of the Czech Republic is dealt in the first part. The next chapter outlines the situation and possible solutions in terms of housing needs of their own or foreign sources. Further work is then focused specifically on foreign sources of housing financing through mortgage loans and building savings loans. These two options are discussed and analyzed in detail in other chapters of the practical part. Firstly there is available general analysis of the evolution current status of both products on the market. After that they are individually discussed in the individual banking institutions which have been selected to provide housing finance with specific modeled situations that was offered to bank client and recommended as the best option. Based on the information and parameters the comparison of individual banks is made. Even the products themselves are compared in terms of profitability of a mortgage loan from building savings loan.

Keywords

Mortgage loan, building savings loan, building savings, bridge loan, target amount, client's financial standing, interest rate fixation, lien, property, insurance against inability to repay.

OBSAH

ÚVOD	15
1 Bytová politika a bytový fond	17
1.1 SWOT analýza bytové politiky v České republice	19
1.2 Vize státu v oblasti bydlení.....	20
1.3 Státní fond rozvoje bydlení.....	21
1.3.1 Nová koncepce státu v oblasti bydlení	22
2 Financování bydlení.....	25
2.1 Vlastní zdroje	26
2.2 Cizí zdroje.....	27
2.2.1 Hypoteční úvěr	28
2.2.2 Stavební spoření.....	32
2.2.3 Spotřebitelský úvěr.....	37
2.2.4 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření	38
2.2.5 Hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním.....	38
2.3 Proces získání úvěru	39
3 Hypoteční úvěr a stavební spoření v České republice	42
4 Financování investičního záměru s využitím hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.....	53
4.1 Komerční banka.....	55
4.1.1 Hypoteční úvěr	56
4.1.2 Stavební spoření – Modrá pyramida.....	59
4.2 Česká spořitelna.....	62
4.2.1 Hypoteční úvěr	62
4.2.2 Stavební spoření – Buřinka	67
4.3 Českomoravská stavební spořitelna.....	70
4.3.1 Hypoteční úvěr – Hypoteční banka	70
4.3.2 Stavební spoření – Spoření s Liškou.....	73
4.4 Komparace jednotlivých produktů a vyhodnocení nevýhodnější varianty.....	76

ZÁVĚR.....	82
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	85
SEZNAM PŘÍLOH.....	91

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obr. 1.1	SWOT analýza bytové politiky v České republice	19
Obr. 1.2	Nová koncepce bydlení	23
Obr. 2.3	Průběh smlouvy stavebního spoření.....	34
Obr. 2.4	Překlenovací úvěr	35

SEZNAM TABULEK

Tab. 3.1	Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2005 do roku 2010	45
Tab. 3.2	Rok 2011 – Vývoj na trhu hypotečních úvěrů	46
Tab. 3.3	Vývoj na trhu stavebního spoření v roce 2011 v číslech.....	51
Tab. 3.4	Přehled stavebního spoření a jeho využití v letech 2001-2011	52
Tab. 4.5	Minimální výše úrokové sazby při standardním hypotečním úvěru dle doby fixace (max. 85 %)	57
Tab. 4.6	Úrokové sazby, které jsou poskytovány k úvěrům ze stavebního spoření od Modré pyramidy	62
Tab. 4.7	Přehled minimálních úrokových sazeb rozdělených podle dob fixace úrokové sazby platné k 16.3.2012	64
Tab. 4.8	Úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření	68
Tab. 4.9	Úroková sazba z překlenovacího úvěru pro stavební spoření	68
Tab. 4.10	Aktuálně nabízená úroková míra, která je rozdělena podle doby fixace a výše poskytnutého úvěru	71
Tab. 4.11	Přehled variant stavebního spoření a podmínky pro získání řádného úvěru	74

Tab. 4.12	Porovnání parametrů hypotečních úvěrů.....	78
Tab. 4.13	Porovnání celkové nákladovosti hypotečních úvěrů za aktuálních podmínek	78
Tab. 4.14	Srovnání konečných nákladů úvěrů ze stavebního spoření.....	79
Tab. 4.15	Srovnání jednotlivých splátek a měsíčního zatížení pro klienta	80
Tab. 4.16	Výše úrokové sazby v jednotlivých fázích stavebního spoření a výše poskytnutých prostředků z hodnoty zastavené nemovitosti.....	80

SEZNAM ZKRATEK

ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
HÚ	Hypoteční úvěr
KB	Komerční banka
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
p.b.	Procentní bod
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SS	Stavební spoření

ÚVOD

„Všude dobře, doma nejlépe.“ Každý z nás toto pořekadlo dobře zná. Všichni se rádi vracíme domů, do „vlastního“. Téma bydlení je od počátků věků součástí běžného života každého z nás, je už zahrnuto v základních potřebách člověka. Proto většina lidí řeší záležitost vlastního bydlení, vracet se domů, mít něco „svého“ a mít pocit jistoty, že se mají kam vrátit. Pokud si položí otázku vlastního bydlení, musí zároveň řešit řadu problémů souvisejících s jeho pořízením. A právě na toto téma je konstruovaná diplomová práce – téma bydlení a možnosti financování. Možnosti pořízení jsou dvě, ze zdrojů vlastních a ze zdrojů cizích. Ne každý ze zájemců o bydlení má k dispozici dostatek vlastních úspor, vlastních finančních zdrojů. Pokud je má, musí vzít v úvahu, zda je výhodnější je použít na investici do bydlení, anebo přeci jen zvolit cizí zdroj a tyto své úspory investovat jiným způsobem, např. do jejich dalšího zhodnocení. Avšak většina lidí volí druhou variantu, variantu cizích zdrojů. Nedostatek vlastních prostředků jim nedává jinou možnost volby a tak se velmi často zadluží na celý život. Práce je tedy zaměřena na možnosti získání cizích zdrojů k financování bydlení. Primárně pouze na dvě možnosti, na porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Jsou to dvě nejčastěji využívané metody, kterými klienti financují své bydlení.

Cílem diplomové práce je zajistit, co nejvíce informací o výhodnosti či nevýhodnosti vybraných metod financování. Cílovou skupinou v této práci jsou fyzické osoby, tzn., že se primárně zaměřuji na varianty hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření pro tuto cílovou skupinu. Toto téma jsem si vybrala, protože se domnívám, že problematiku bydlení ve vazbě na financování řeší každý člověk bez rozdílu věku, bohatství a dalších jiných faktorů. Bydlení řeší každý z nás a zpravidla ne každý z nás se v této problematice dobře orientuje. Často nevíme, jakou variantu bychom si měli zvolit a jaká varianta je pro nás ta nejvýhodnější. Ne vždy je zájemci o bydlení bankovními poradci nabídnuta nejlepší možná varianta, kterou mu daný trh aktuálně nabízí. Proto je důležité mít přehled a nabídky jednotlivých bankovních institucí.

V první kapitole jsem nejprve analyzovala bytovou politiku v České republice, Státní fond rozvoje bydlení a koncepci pro rozvoj pomoci a zajištění lepšího bydlení pro všechny typy lidí, jak pro movitější lidi, tak i pro ty sociálně slabé.

Ve druhé kapitole jsem vytýčila možnost financování z vlastních zdrojů nebo z cizích zdrojů. U cizích zdrojů jsem zhodnotila obecnou charakteristiku obou produktů, jak hypotečního úvěru, tak úvěru ze stavebního spoření a jejich použití.

Další kapitola přináší vymezení úvěrů dle konkrétních zákonů, které je v České republice legislativně upravují. Analyzovala jsem jejich vývoj a současnou situaci na bankovním trhu, dle úrokových sazeb a počtu uzavřených úvěrů.

V poslední kapitole jsem na základě průzkumu trhu vybrala tři bankovní instituce, u kterých, na základě získaných informací, jsem analyzovala a namodelovala nabídku, jak hypotečního úvěru, tak i úvěru ze stavebního spoření. Oba typy financování jsem porovnávala a vybrala tu nejvhodnější variantu a navrhla řešení bydlení pro modelového klienta.

Zvolila jsem interdisciplinární přístup. Byly použity metody kvalitativního a kvantitativního charakteru. V oblasti teoretické analýzy se jedná o studium odborné literatury, komparaci, dedukci i indukci. K dalším použitým metodám patří sběr a klasifikace primárních i sekundárních dat.

1 BYTOVÁ POLITIKA A BYTOVÝ FOND

Bytová politika je nedílnou součástí dnešní politické sféry a musí být dostatečně opatřena státní legislativou tak, aby nebylo pochyb o jejím výkladu. Stát by neměl příliš zasahovat do fungování a ekonomické plynulosti trhu s byty, ale zase naopak by měl vytvářet jasné zákony a plány na podporu bydlení pro ty, kteří si své vlastní bydlení nemohou dovolit.

Bytová politika má několik cílů, nejdůležitější jsou tyto:

- právní úpravy pro vlastnictví, nájemní i družstevní bydlení, dále pak úpravy v části nájemního bydlení,
- úprava v oblasti finanční dostupnosti pro domácnosti, které si vlastní bydlení nemohou dovolit, včetně sociálních dávek,
- zvyšování možnosti nabídky bydlení, a to i novou výstavbu bytových jednotek nejen pro běžné domácnosti, ale i pro sociální účely,
- zlepšování kvality bydlení, podpora vlastníků při správě, opravách a úpravách jejich bytových fondů,
- zavádění a průběžné sledování účinnosti a efektivity zvolených podpůrných nástrojů, které byly zavedeny, včetně případných oprav a náprav,
- aplikace a dodržování nediskriminačních pravidel společného trhu podle norem trhu Evropské unie. [2]

Největší problematické oblasti v České republice

Největší problém můžeme sledovat hned v několika oblastech, které jsou pro bydlení a bytový trh nejdůležitější.

Hlavní oblasti:

- zanedbanost některých domů a jejich náročnost v energetické sféře,
- špatná dostupnost některých druhů a forem bydlení, případně jejich velké finanční zatížení pro domácnosti,
- nedostatečné zákony a nařízení,
- špatná a zanedbaná kvalita výstavby.

[12]

V dnešní době se bytovou problematikou zabývá několik institucí a přesto je tato problematika stále nedořešenou otázkou, kterou je potřeba upravit a legislativně zabezpečit. Z výše uvedených odstavců je možné vyčíst, že jednou z nejřešenějších otázek je dostupnost bydlení a jeho finanční zatížení pro domácnosti, které se velmi často zadluží na mnoho let. Dále je velkým problémem výstavba bytových jednotek. Stávající byty jsou postaveny před mnoha lety, jsou již staré, vysokoenergetické a drahé na provoz a údržbu. Nové byty se sice technologicky staví velmi rychle, ale ne vždy z kvalitních materiálů a jejich ceny velmi často neodpovídají kvalitě odvedené práce. Tyto důležité faktory hrají velkou roli na trhu s byty, lidé váhají, zda volit bydlení v pronájmu nebo investovat do vlastního.

1.1 SWOT analýza bytové politiky v České republice

	Silné stránky	Slabé stránky
	Interní faktory	Externí faktory
	<ul style="list-style-type: none"> Existence finančních nástrojů na podporu a regeneraci bytového fondu Existence nástrojů podpory energetických úspor Snaha o prosazení dlouhodobého koncepčního přístupu bytové politiky Probíhající ukončení deregulace nájemného 	<ul style="list-style-type: none"> Nedostatek finančních prostředků zejména z veřejných zdrojů Nízká návratnost poskytnutých prostředků kvůli preferenci dotačních nástrojů Kompetenční meziresortní roztržičnost Neefektivní zacílení podpor Chybějící statistiky a monitorování Časté legislativní změny Nadměrná administrativní zátěž Systém sociálních dávek při rozdělování sociálně slabým
	<ul style="list-style-type: none"> Pokračující regenerace bytového fondu Aktivní zapojení odborné veřejnosti do hledání možností, jak zefektivnit bytovou politiku Rozšíření potenciálních finančních zdrojů formou vícezdrojového financování 	<ul style="list-style-type: none"> Pokračující útlum ve stavebnictví Snížení kvality bydlení z hlediska zastarávání bytového fondu Dynamika vzestupu veřejného zadlužování Demografický vývoj obyvatelstva Nízká finanční dostupnost bydlení Nedostatečná kontrola účelného, hospodárného a efektivního vynakládání prostředků nástrojů podpory

Zdroj: *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. Praha: KMPG, 2011 [cit. 2012-02 01].
Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>>

Obr. 1.1: SWOT analýza bytové politiky v České republice

Na základě této analýzy je zřejmé, že existují varianty, jak zlepšit podmínky na trhu s bydlením a současně eliminovat nebo úplně z trhu odstranit hrozby nebo slabé stránky

bytové politiky. Je důležité vzít v úvahu, jak zjednodušit, zlepšit a zpřístupnit zákony pro občany. Zrychlit vyřizování legislativních podmínek a jak již bylo uvedeno v předchozím textu, také zjednodušit a zlepšit finanční přístup a možnosti financování bytových potřeb obyvatel České republiky, které jsou více než nevyhovující.

1.2 Vize státu v oblasti bydlení

Stát má několik možností a také plánů, jakým způsobem zpřístupnit a zlepšit oblast bytové politiky. Jsou to hlavně vize, které budou později formou určitých nástrojů přeměněny na plány a cíle. Cesta k jejich dosažení má spíše podobu dlouhodobějšího charakteru.

Hlavní vize:

- dostupnost přiměřeného bydlení,
- vytváření stabilního prostředí pro trh bydlení,
- trvalé zvyšování kvality bydlení.

Konkrétní cíle:

- zajištění všech forem bydlení i pro sociálně slabé,
- stabilní prostřední na poli financí, legislativy a institucí,
- snižování investičního dluhu a zlepšení kvality v okolí bytových prostor.

[12]

1.3 Státní fond rozvoje bydlení

Česká republika má pro rozvoj a financování v oblasti bytové speciální fond „Státní fond rozvoje bydlení“, ve zkratce SFRB, který má za úkol podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky.

Hlavní úkoly fondu:

1. Fond shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení.
2. Fond podporuje soukromé a obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury.
3. K plnění úkolů užívá fond své finanční zdroje v souladu s § 3 zákona a v souladu s nařízením vlády, kterým jsou stanoveny podmínky poskytování státní podpory bydlení podle jednotlivých programů.
4. Podle těchto programů rozděljuje fond finanční prostředky určené na podporu bydlení a sjednává za tím účelem smlouvy s bankami, obcemi i s jednotlivými příjemci podpory.
5. Fond rozděljuje příspěvky z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním.
6. Fond poskytuje poradenské služby v oblasti realizace programů poskytování státní podpory v oblasti bydlení.
7. Fond analyzuje situaci v bydlení a účinnost státní podpory bydlení a navrhuje Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky.

[26]

Orgány SFRB:

1. Výbor fondu – nejvyšší orgán, který má 7 členů, schvaluje a projednává různá nařízení a opatření, která pak předkládá ministerstvu pro místní rozvoj.
2. Dozorčí rada – funguje zde jako obdobně u akciových společností jako kontrolní orgán, který dohlíží na správnou činnost a hospodaření jednotlivých orgánů fondu, má 5 členů.

3. Ředitel fondu – ten v první řadě zodpovídá za plnění úkolů a cílů fondu, dále pak schvaluje nařízení projednaná Výborem fondu, v současné době od 5.9.2011 funkci ředitele zastává Ing. Miroslav Kalous.

[26]

Fond je zřízen z důvodu, které byly uvedeny výše. Je důležitý pro plynulý chod a podporu bytové politiky. Mapuje, investuje, podporuje a finančně pomáhá investorům v této oblasti. Je významný pro řízení a tok financí a finančních podpor, které stát poskytuje a v neposlední řadě určuje jejich výše.

1.3.1 Nová koncepce státu v oblasti bydlení

Koncepce, která byla schválena dne 13. července 2011 na zasedání vlády a která má přednést varianty řešení, a to zejména v letech 2014 až 2020, byla předložena Ministerstvem pro místní rozvoj. Hlavní cíle a vize se drží těch již dříve stanovených, které jsou uvedeny v předcházející kapitole. Jedná se hlavně o stabilitu, dostupnost a kvalitu. Nejvíce má být účelná v oblastech působení státu a to tak, aby si občané v převážné většině dokázali zajistit bydlení sami. Přestože je bydlení v první řadě odpovědností jednotlivce, může být řečeno, že bydlení je i v odpovědnosti společnosti, proto role státu je nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z určitých důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností a nutností státu mu pomoci. Pomoc by měla spočívat v různých kombinacích nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Využití nástrojů určité nevratné finanční pomoci je třeba volit takové, aby byla zajištěna udržitelnost veřejných financí. Jedině přísné dodržování principů ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí může být zárukou, že stát bude dlouhodobě naplňovat své poslání v oblasti bytové politiky.

[12]



Zdroj: *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. Praha: KMPG, 2011 [cit. 2012-02 01].
 Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>>

Obr. 1.2: Nová koncepce bydlení

Nová koncepce bydlení má přesně danou vizi, kterou si předem vláda stanovila určité strategické cíle, které byly vládou zvoleny pro její úspěšné dosažení. Jak je možno vidět na obrázku výše, vize nové koncepce je hlavně o zajištění dostupnosti, kvalitě a stabilitě bydlení na trhu. Byly k tomu určeny strategické cíle v každé oblasti, které lépe umožní dosáhnout jednotlivých částí této vize a zpřístupní trh bydlení občanům. Fond SFRB musí zajistit přiměřenou dostupnost všech forem bydlení, vytvořit stabilní prostředí v oblasti financování, legislativy a institucí pro všechny, kteří se trhu zúčastňují, snížit investiční dluh bydlení a zvýšit kvalitu vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

V současné době je možno na trhu bydlení pozorovat převís poptávky nad nabídkou, což je možno vyčíst z potřeby rodin, které stále hledají adekvátní bydlení. Tento nedostatek může v případě neelastické nabídky vést až do situace, kdy se ceny budou zvedat právě z důvodu velké poptávky po bydlení. Aby byla zajištěna alespoň únosná stabilita, musí být obě strany stimulovány současně. Další možnou variantou a návrhem koncepce je zlepšení využívání energií v bytě (zateplování obytných domů). Protože položka energií tvoří u většiny bytů tu nejdražší část, je snížení energeticky náročného provozu nejdůležitější část koncepce. Dalším faktorem je skutečnost, že bytovou situaci nelze řešit pouze ze státního rozpočtu. Nabízí se tedy možnost vstupu soukromého sektoru a to buď plně, nebo částečně

spolu s veřejným sektorem. Z důvodu ne příliš úspěšného využívání evropských zdrojů pro oblast bydlení, je variantou pro financování využití především revolvingových nástrojů. Jak bylo již uvedeno, tak v neposlední řadě právě přehlednost v útratách a administrativních záležitostech, ať je to vyúčtování za byt např. elektřina, voda, zajišťuje stabilitu zúčastněných skupin. A konečně nesmí být opomenuto zvyšování kvality životního prostředí, což je stálým společenským cílem. Tyto všechny cíle by měly být dodržovány, právě na základě koncepce, která je důležitá pro udržení a zlepšení bytového trhu České republiky. [26]

Státem byla přijata i tato okamžitá opatření s plněním do konce roku 2011:

- podpora výstavby nájemních bytů a to především pro seniory (bezúročné úvěry + zdroje financování),
- stabilizace portfolia zdrojů financování (podpora bydlení – zahrnuta do programových priorit, zapojení SFRB do systému evropských fondů, finanční prostředky z prodeje emisních povolenek půjdou na podporu bytového fondu),
- stabilizace soukromoprávních vztahů (vymezení užívání bytu a nebytových prostor, revize rozúčtování nákladů a energie),
- nutné vymezení odpovědnosti státu v politice bydlení (kompetence MMR, SFRB jako nástroj pro naplňování investiční podpory státu).

[26]

Řešení bytové politiky je dlouhodobou záležitostí. Ministerstvo pro místní rozvoj i samostatný Státní fond rozvoje bydlení musí vzít v úvahu otázky, které jsou pro většinu obyvatel nedílnou součástí každodenního života. Zajištění a kladné vyřízení požadavků a otázek společnosti, jak již bylo uvedeno výše např. kvalita, dostupnost podpory na výstavbu nových bytových jednotek bydlení, jsou prioritami, ve kterých by měly být jasně dané požadavky, plány a postupy řešení. Nová koncepce má objasnit a přinést výsledky, jak v porozumění oblasti legislativy, která se týká bydlení, tak i výsledky v zajištění lepších podmínek pro obyvatele.

2 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Jedno z nejdůležitějších rozhodnutí v dnešní době je zvolit si správnou variantu bydlení. Zda bydlet ve vlastním bytě nebo domě, či celý život platit nájem. Rodiny či jednotlivé osoby se rozhodují, jakou variantu si zvolí. Je k dispozici mnoho faktorů, které ovlivňují jejich rozhodnutí. Jeden z nejčastějších je výše finančních prostředků, která je potřeba na pořízení vlastního bytu nebo domu. Investovat do bydlení nebo zvolit si podnájem má své výhody a nevýhody, které je možno si prohlédnout níže.

Výhody vlastního bydlení:

- výhoda investice do svého osobního majetku,
- pocit jistoty, osobní vlastnictví bydlení.

Výhody nájemného bydlení:

- volnosti, možnost kdykoliv se odstěhovat bez závazků,
- menší starosti s údržbou a opravami nemovitosti, dále s vybavením, pojištěním atd.,
- někdy nižší částky nájemného bydlení, než při splácení úvěrů.

[28]

Je tedy na klientech, která z variant je pro ně nejvýhodnější, a jaký typ si zvolí. Většina lidí a rodin v dnešní době řeší financování bydlení a to primárně do osobního vlastnictví. Jistota je velice důležitá a lidé preferují právě tuto jistotu, před tzv. „kočovným“ životem. Nastává tedy otázka, jakým způsobem bydlení financovat? Existují dvě možnosti, buď z vlastních zdrojů anebo z cizích zdrojů. Je k dispozici několik variant, jak postupovat u každého typu financování. Jaké jsou pak jejich výhody a nevýhody? Jakou variantu by si měl klient zvolit? Odpovědi se vyskytují v následujících kapitolách.

2.1 Vlastní zdroje

Použití vlastních zdrojů je jedna z možností, jakým způsobem bydlení financovat. Je otázkou, zda je to vždy ta nejvýhodnější varianta. Je potřeba vzít v úvahu několik aspektů, které ovlivňují klientovu volbu, jak se má v dané situaci rozhodnout.

Faktory, které mohou hrát roli při rozhodování:

- výše úrokové sazby úvěru,
- výše úrokové sazby při zhodnocení portfolia,
- výše finanční rezervy pro nečekané události,
- možnost spoření s větší výnosností.

Tyto faktory jsou velice důležité. Je potřeba je vzít v úvahu a zamyslet se nad nimi, než se klient definitivně rozhodne pro výběr varianty a zvolí si buď možnost úvěru či možnost vlastních prostředků. Samozřejmě může být zvolena i vzájemná kombinace obou možností, což je také jeden z velice častých způsobů, jak financovat bydlení. [28]

V úvahu také musí být vzata časová hodnota finančních prostředků a to právě jejich budoucí hodnota, která by měla být vztažena a porovnána k hodnotě současné. Jako ukázka může být použit následující příklad.

V dnešní době je k dispozici několik možností pro zhodnocení finančních prostředků. Mohou k tomu být použity spořicí účty, termínované účty, stavební spoření, investování do cenných papírů a v neposlední řadě i investice do nemovitosti. Investor má k dispozici 1,5 milionu korun, které může využít buď na koupi bytu, nebo může hotovost investovat do určitého portfolia. Pokud investor utratí všechny peníze na koupi bytu, nezbydou mu již prostředky k rekonstrukci a samozřejmě mu nezůstane žádná finanční rezerva. Pokud by naopak uzavřel smlouvu o hypotečním úvěru či úvěr ze stavebního spoření, má možnost 1,5 milionu korun investovat a zhodnotit finanční prostředky jiným způsobem. Někdo by

mohl namítnout, že poplatek za zpracování úvěru a úroky jsou tak vysoké, že se nevyplatí brát si úvěr, i za cenu toho, že přijde o svou naspořenou rezervu do budoucna. V tuto chvíli má samozřejmě pravdu a investovat peníze by bylo výhodné pouze tehdy, pokud by výnosový úrok byl vyšší, než úrok z úvěru. Samozřejmě opět by měla být vzata v úvahu i budoucí hodnota peněz, ve které hraje velkou roli inflace a daň z příjmů ve výši 15 %, kterými stát zdaňuje vkladové úroky. Další aspekt, který je velice důležitý, je nedůvěra klientů v úvěry. Obava ze zadlužení a strach z povinnosti, že měsíčně ze svých příjmů musí splácet úvěr a to i za každé nepříznivé životní situace je nepříjemným faktorem každého potenciálního dlužníka. Raději využijí možnost financování bydlení z vlastních prostředků, předejdou obavám z možné budoucí finanční tísně a předejdou neschopnosti splácet. Současně se tak vyvarují všech možných následných velmi nepříjemných situací plynoucích ze zadlužení. Další variantou je volba střední cesty, která investorovi umožní řešit situaci tak, že větší část, v investorově případě např. milion, investuje a druhou, menší část, použije na částečnou rekonstrukci, vybavení bytu a samozřejmě na nezbytnou rezervu. A rezerva může být investována do různých druhů spoření, kde se bude zhodnocovat. [28]

2.2 Cizí zdroje

Druhou formou, jakým způsobem financovat bydlení, je použití cizích zdrojů. Klient zvolí variantu žádosti o úvěr na koupi či výstavbu od třetí osoby, které ve většině případů protiúčtem zastaví část svého majetku v hodnotě poskytnutého úvěru. V současné době je na trhu několik možností, které je možné pro financování bydlení využít. Nejčastěji jsou klienty využívány produkty dva. Je jím hypoteční úvěr a stavební spoření, případně jejich vzájemná kombinace.

Možnosti financování bydlení:

- hypoteční úvěr,
- úvěr ze stavebního spoření,
- spotřebitelský úvěr na koupi nemovitosti,
- hypoteční úvěr v kombinaci se stavebním spořením,
- hypoteční úvěr doplněný o kapitálové životní pojištění.

Tato práce se bude primárně věnovat dvěma typům financování bydlení a to hypotečnímu úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

První z možností je hypoteční úvěr. Jeho velkou výhodou je například zvolení možnosti fixace úrokové sazby na určitou dobu. Druhou z možností je úvěr ze stavebního spoření, který se skládá z doby meziúvěru a řádného úvěru. Bližší popis a charakteristika bude uvedena v následujících kapitolách.

2.2.1 Hypoteční úvěr

Cit: „Hypotéka, druh zajištění poskytnutého úvěru prostřednictvím zatížení (zastavení) nemovitosti ve prospěch hypotekárního věřitele (banky). Ke vzniku hypotéky je nutné její zanesení do evidence nemovitostí (pozemkové knihy)“ [1 s. 59].

Hypoteční úvěr je jednou z nejčastějších forem úvěru na bydlení. Slouží ke koupi a výstavbě bytu či rodinného domu, k refinancování stávajícího úvěru na bydlení, k vypořádání majetkového vyrovnání a k jiným finančním účelům. Jeho základní charakteristikou je zástavní právo k nemovitosti jako způsob zajištění úvěru. Klienti velice často využívají této formy, protože převážná část bankovních institucí nabízí nově příchozím klientům relativně nízké úrokové sazby s různými délkami fixace. Klientům tak dávají na výběr právě v době fixace možnost doplacení úvěru či přejít s ním k jiné instituci

(tzv. přefinancování úvěru). Velkou výhodou, kterou klienti mohou využít je 100% hypoteční úvěr, který nabízí velmi málo společností a je primární výsadou hypotečních úvěrů. Banka tak poskytne klientovi celkovou výši z hodnoty zastavené nemovitosti. Záleží na posouzení dané bankovní instituce, a jaké jsou v dané době prognózy vývoje cen na trhu nemovitostí. Existuje tak možnost, že v případě neschopnosti splácet, banka nezíská zpět původní částku, kterou klientovi půjčila. [3]

Při rozhodování o výši úvěru hraje důležitou roli hned několik faktorů:

- cena nemovitosti, myšleno cena zástavy – jen výjimečně je poskytovaný úvěr ve výši 100 % ceny, většinou se jedná o 80-90 %. Tato cena je stanovena odhadcem, který nemovitost ocení její reálnou tržní hodnotou,
- bonita klienta – finanční situace klienta, výše jeho celkových příjmů (potvrzení od zaměstnavatele, u podnikatelů daňové přiznání za uplynulý rok). Tento faktor hraje vysokou roli při poskytnutí hypotečního úvěru. Banka se rozhoduje, zda je klient dostatečně bonitní, aby byl schopen unést dané břemeno,
- solventnost klienta – obdobně schopnost splácet daný úvěr. Jedná se o prohřešky z minulosti, o případné exekuce nebo záznamy v registrech dlužníků, kdy klient v minulosti nedodržel požadavky banky a dostal se tak do nepříjemných dluhů,
- věk klienta (v případě fyzické osoby) – zde banka posuzuje výši dosaženého věku u klienta a porovnává ji s délkou úvěru, o který žádá. Musí být zajištěna schopnost splácet po celou dobu trvání závazku a klient by měl být po celou dobu výdělečně činný,
- výše investičního záměru – banka posuzuje, zda je částka pro klienta reálná, jestli je ji schopen splatit v daném čase. Porovnává výši splátky, dobu splácení a bonitu klienta.

Faktory, které jsou výše uvedeny, musí být vždy vzaty v úvahu, na jejich základě bankovní instituce rozhodne o poskytnutí úvěru.

Doba splatnosti hypotečních úvěrů

Jak již bylo v textu výše uvedeno, tak doba splatnosti se ve velké míře řídí právě věkem klienta. Další faktor, který zde hraje svou roli, je samozřejmě také životnost nemovitosti, která slouží jako zástava k zajištění úvěru. Doba životnosti zastavené nemovitosti musí být delší než doba splatnosti hypotečního úvěru. Investor musí vzít v úvahu, že čím delší je doba splácení, tím vyšší jsou náklady na úvěr a tím více tedy přeplatí na úrocích, vedení účtu a dalších nutných výdajích, které jsou úzce spjaty s hypotečním úvěrem. Pro mnoho klientů však hraje roli druhá stránka tohoto jevu a to, že čím déle splácí úvěr, tím menší mají měsíční nákladovou zatíženost. Dobu splatnosti úvěru je proto velice důležité rozhodnout již na začátku celého procesu. Většinou se výše měsíční splátky (anuity) stanoví při podpisu smlouvy a je po celou dobu splácení stejná. Klient však nesmí zapomenout, že v počátku splácení je podíl výše úroků ve splátce větší než výše úmoru v dané splátce. Z toho důvodu pro ty klienty, kteří se rozhodnou uzavřít si úvěr s krátkou fixační dobou, ale dlouhou dobou splácení (např. 2 roky fixace a 30 let doba splácení) a poté budou chtít v době fixace svůj úvěr jednorázově splatit, platí, že budou muset uhradit téměř celou zbývající částku úvěru, protože prvních pár let se převážně platí jen úroky z úvěru. Je proto velmi důležité se rozhodnout, jakou částku je klient schopen měsíčně splácet, a co s úvěrem miní do budoucna udělat. Zda je to dočasné řešení a v určité době očekává předčasné doplacení úvěru nebo, zda využije celou dobu splácení, kterou mu poskytla banka. [3]

Způsoby čerpání hypotečních úvěrů

Existují dva různé způsoby, kterými je možno hypoteční úvěr čerpat: jednorázový způsob čerpání postupný způsob čerpání. Ve velké míře závisí konečný výběr na účelu poskytnutí daného úvěru. První je tedy jednorázové čerpání. Bývá nejčastější a je používáno tehdy, když již existuje předmět úvěru. Např. investor si půjčí celou částku na koupi bytu nebo na splacení jiného, již v minulosti uzavřeného úvěru. Druhá možnost je postupné čerpání. Ta je využívána v případech financování výstavby či rekonstrukce. Dané částky jsou poskytovány postupně na úhradu nákladů, které vznikly v průběhu dané výstavby či rekonstrukce (čerpání je realizováno zpravidla na základě dodavatelských faktur). [3]

Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Stejně jako v předešlé situaci, je možno využít dvě možnosti splácení úvěru. Klient si vybere buď jednorázové, nebo postupné splácení. Jednorázový způsob splácení je možné využít pouze v určitých specifických případech. Jedná se primárně o způsob, kdy klient po celou dobu splácí pouze úroky a je předem stanoven časový interval, ve kterém se jednorázově doplatí výše úvěru (jistiny). Tato jistina může být splacena z ukončeného stavebního spoření nebo životního pojištění. Tento způsob splácení dává klientovi prostor splácet úvěr, ale zároveň zhodnocovat své prostředky, které mu přinášejí určitý výnos. Další možnost, kterou může dojít k jednorázovému zaplacení jistiny, může být úmrtí klienta. Celá zbývajíc částka je doplacena z jeho životního pojištění, či z různých forem pojištění při neschopnosti splácet. Využívanější formou je průběžné splácení. Zde jsou stanoveny měsíční stejně vysoké splátky (anuity). Jejich výše však zůstává stejná pouze po dobu fixace úvěru. Se změnou úrokové sazby po skončení doby fixace je zpravidla výše anuity změněna. V neposlední řadě existuje možnost, kde bankovní instituce nestanoví klientovi pevnou výši splátky, ale nabízí mu flexibilní průběh splácení v závislosti na přání a finančních možnostech klienta. [3]

Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Úroková sazba hypotečních úvěrů je obvykle nižší, než u jiných úvěrů bankovního sektoru, ať účelových či neúčelových. Je to z velké části dáno způsobem zajištění úvěru, zde zástavou nemovitosti, což je pro hypoteční úvěr specifické. Je na výběr z pravidla ze dvou způsobů stanovení úrokové sazby. Buď je stanovena na celou dobu úvěru pevně daná úroková sazba, nebo je stanovena sazba pohyblivá, která je závislá na vývoji trhu. Ve velké části případů je volena kombinace těchto dvou typů úrokových sazeb. Je stanovena úroková sazba na určitá léta fixace. Když doba fixace skončí, úroková sazba se mění v závislosti na vývoji tržní úrokové sazby.[3]

Obecně je velice těžké odhadnout, v jakém případě a na jak dlouho zafixovat úrokovou sazbu. I když prognózy ekonomů říkají, že úroková sazba poroste, lidé si ji mohou zafixovat na určité období, např. na pět let. Pokud dojde např. po třech letech ke změně

situace na trhu a úrokové sazby se sníží, investor, který si zafixoval úvěr na pět let, zaplatí větší částku na úrocích, než investor, který si zvolil fixaci na kratší dobu než pět let. Samozřejmě může nastat i obrácená situace, kdy ten, kdo si zafixoval úrokovou sazbu na tři roky, bude hradit vyšší úrokovou sazbu a naopak ten, který zvolil pětiletou fixaci, bude mít celkově nižší úrokové náklady. Je velmi složité odhadnout, jakým způsobem postupovat. Určitou pomůckou pro toto rozhodnutí je sledování vývojových trendů v úrokové sazbě a prognóz ekonomů.

2.2.2 Stavební spoření

Forma stavebního spoření je další často využívaná možnost k získání finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení. Investice do bydlení je pro drtivou většinu obyvatel největší investicí v jejich životě. Cit: „Stavební spoření je již ze svého principu konstruováno tak, aby zajistilo přístup k dlouhodobému financování pro nejširší skupinu možných klientů. Díky své stabilitě se význam stavebního spoření zvyšuje v době, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu nezbytného pro financování bydlení, a také v období vysokých úrokových sazeb“ [15 s. 13].

Pro financování bydlení můžeme kombinovat cizí zdroje se zdroji vlastními. Jedním z hlavních příkladů této varianty je stavební spoření. Dělí se na fázi spoření a na fázi úvěrovou.

Fáze spoření

Cit:

- „klient spoří a vklady se mu úročí,
- k vkladům klienta je připisována státní podpora,
- klient získává nárok na přidělení cílové částky (nárok na úvěr)“ [15 s. 13].

[15] [3]

Celý tento vztah začíná od uzavření smlouvy o stavebním spoření, kde si klient zvolí výši cílové částky, kterou chce od stavebního spoření získat, dále je pak stanovena úroková sazba spořicí i úroková sazba pro čerpání řádného úvěru, které jsou po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření neměnné. [13]

Průběh spoření je závislý na finančních možnostech klienta. Je obvyklé spořit určité měsíční úložky, je také možno spoření vynechat, případně vložit celou částku za rok nebo vkládat tehdy, pokud jsou k dispozici volné zdroje. Fáze spoření končí dnem přidělení cílové částky nebo ukončením smlouvy o stavebním spoření. [37][15]

Přidělení cílové částky

Přidělením cílové částky končí fáze spoření a začíná fáze úvěrová. Klient splnil podmínky stanovené bankovní institucí a příslušným zákonem, který stavební spoření upravuje.

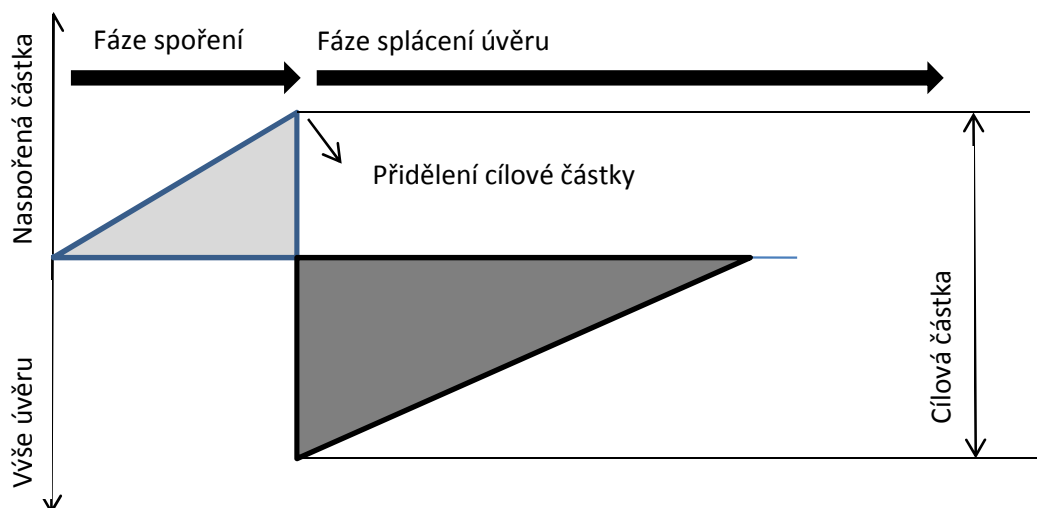
Fáze úvěrová

Fáze úvěrová začíná v momentě, kdy klient chce využít čerpání úvěru ze stavebního spoření na bytové účely.

Cit:

- „klient získává úvěr ze stavebního spoření za úrokovou sazbu uvedenou ve smlouvě o stavebním spoření,
- úvěr je pravidelně splácen až do konečného splacení formou anuitních splátek“ [15 s. 14].

Když je klientovi přidělena cílová částka, může čerpat úvěr až do výše rozdílu mezi cílovou částkou a částkou naspořenou. Úrok je daný již na počátku smluvního vztahu a je neměnný. Neměnnost úrokové sazby je velkou výhodou, ale zároveň může být i velkou nevýhodou. Záleží na aktuálním vývoji trhu s úvěry na bydlení a úrokových sazbách. [15][3]



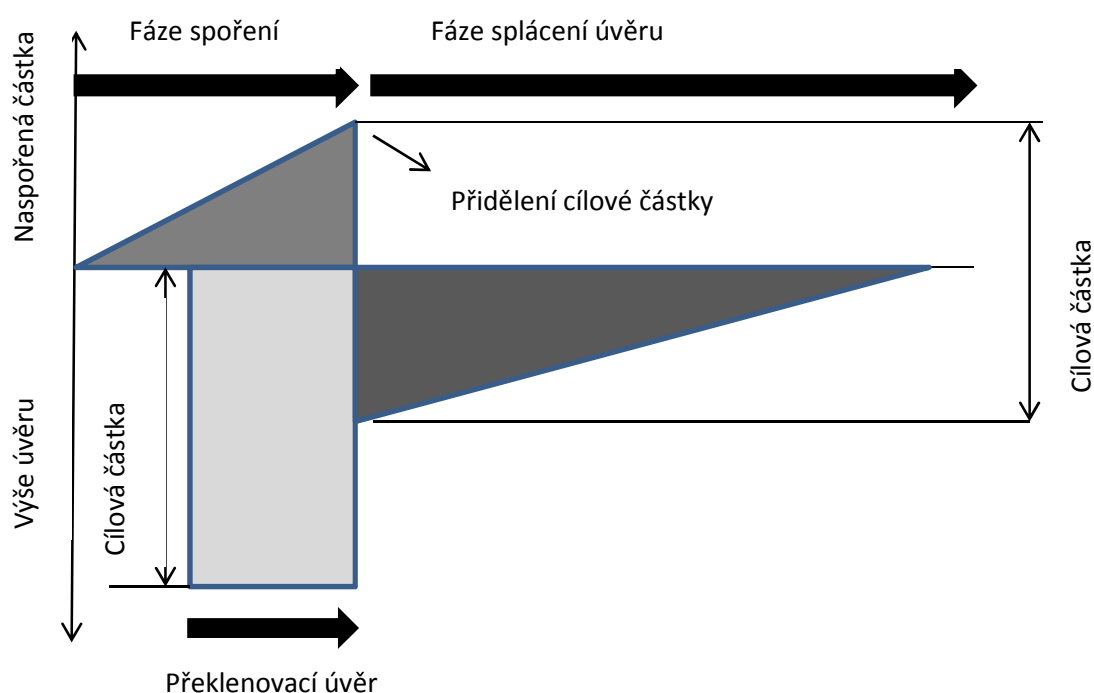
Zdroj: LUKÁŠ, V., et al., *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 14.

Obr. 2.3: Průběh smlouvy stavebního spoření

Na obrázku č. 2.3 je znázorněn průběh trvání smlouvy stavebního spoření. V první části, kde začíná část spořicí, klient spoří a ukládá své finance. Po uplynutí stanovené doby a předem určených podmínek, které byly uvedeny výše, nastane přidělení cílové částky a od této doby klient může čerpat úvěr ze stavebního spoření a začíná tedy část úvěrová.

Překlenovací úvěr

Pokud klient nesplní předem dané podmínky spořitelnou, které jsou nutné k získání řádného úvěru ze stavebního spoření, je mu poskytnut nejdříve překlenovací úvěr. Tento druh úvěru je také nazýván meziúvěrem. Slouží k překlenutí fáze spořicí, než klient dosáhne řádného přidělení cílové částky. Tento úvěr poskytuje klientovi možnosti přidělení úvěru ve stejné výši, jakoby dosáhl řádných podmínek zákona a spořitelny. Existuje tu tedy varianta i pro klienty, kteří ještě nemají založenu smlouvu o stavebním spoření, ale uvažují o čerpání úvěru z této smlouvy. Současně tak uzavírají smlouvu o stavebním spoření a smlouvu o překlenovacím úvěru. [15]



Zdroj: LUKÁŠ, V., et al., *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 20.

Obr. 2.4: Překlenovací úvěr

Obrázek č. 2.4 zobrazuje fázi, kdy klient ještě nedosáhl předem stanovených podmínek a nemá tedy nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Na tuto překlenovací část je nutné použít překlenovací úvěr, který bude klient čerpat do doby, dokud nedosáhne nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Účelovost

Jedna ze základních povinností a charakteristik stavebního spoření je striktní dodržení účelovosti použití finančních prostředků při čerpání úvěru ze stavebního spoření. Toto opatření je dáno státní podporou, kterou stát motivuje klienty tak, aby využívali stavební spoření pro bytové účely. Tato podpora se vztahuje jak na spořicí část, tak i na překlenovací úvěry až do doby přidělení cílové částky. [15][37]

Státní podpora

Státní podpora je nedílnou součástí stavebního spoření a jak bylo uvedeno výše, stala se velkou motivací pro klienty, kteří chtějí využít stavební spoření, ať už pro fázi spořicí nebo pro fázi úvěrovou. Klient státní podporu čerpá jak ve spořicí fázi, tak ve fázi meziúvěru (překlenovacího úvěru) až do doby, než dojde ke splnění podmínek a k přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. [37]

Státní podpora je ve stavebním spoření velmi důležitou složkou. Pokud jsou financovány bytové prostředky, jako je například výstavba či koupě rodinného domu nebo bytu, tak většina klientů nedosáhne v době určené zákonem o stavebním spoření na výši řádného úvěru. U větších částek se tedy využívá zpravidla překlenovacího úvěru, kde velkou roli hraje právě státní podpora, protože, jak již bylo uvedeno v předchozí části, i v této době klient stále čerpá státní podporu. Státní podpora tedy snižuje konečnou cenu poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Velkou váhu má i ve fázi samotného spoření. Úroky z vkladů, které jsou spořitelnou poskytovány, nejsou zpravidla až tak vysoké. Avšak tím, že je státní podpora poskytnuta, je také úročena a tak se zvyšuje výše zhodnocení. Stavební spoření se tak stává pro klienta lukrativnější a je jednou z nejvýhodnějších variant investování v porovnání s podobnými typy spoření, jako jsou termínované vklady a jiné spořicí účty. [15]

Výhoda stavebního spoření pro klienty

Dle způsobu použití stavebního spoření se dělí spoření na dvě skupiny:

- stavební spoření je využíváno pouze pro spoření jako výhodné zhodnocení finančních prostředků, aniž by bylo využito čerpání úvěru,
- stavební spoření je využíváno výhradně pro potřeby čerpání úvěru na bydlení a pro zajištění si výhodných podmínek.

Stavební spoření má jedny z nejvýhodnějších podmínek investování v porovnání s obdobnými druhy spoření. V poměru s mírou zhodnocení a mírou rizika na investičním

trhu se řadí mezi nejvýhodnější produkty. Míra efektivního zhodnocení vkladů závisí na těchto faktorech:

- výše úrokové sazby z vkladů (čím vyšší úrok, tím více je úroková sazba efektivnější),
- výše poplatků (čím nižší jsou poplatky, tím více je úroková sazba efektivnější),
- výše a způsob udělování státní podpory (čím vyšší je státní podpora a čím vyšší je částka, ze které se státní podpora počítá, tím je efektivnější úroková sazba, je však výhodné spořit pouze do výše částky generující maximální státní podporu, pak se míra zhodnocení snižuje).

[3]

Efektivní úroková sazba je taková sazba, kterou získáme po odečtení inflace, poplatků za vedení účtu a 15 % daně z příjmů, kterou jsou zatíženy výnosy spoření. Tyto tři věci je důležité vzít v úvahu, když investor porovnává, kam investovat a zda vůbec spořit své finance. Např. mírou inflace se naspořená částka fyzicky nesnižuje, ale snižuje se její hodnota, tedy v budoucnu si za ní investor může koupit menší množství zboží, než kdyby je kupoval dnes.

2.2.3 Spotřebitelský úvěr

Další možností, jak financovat bydlení jiným způsobem, než hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření, je využít nabídky různých bankovních institucí a zvolit spotřebitelský úvěr, který je vymezen podle zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. [38][3]

Spotřebitelské úvěry mohou být účelové nebo neúčelové a jsou poskytovány v konkrétních částkách. Jako účelový úvěr může být použit na koupi, výstavbu, opravu nebo údržbu nemovitosti. Výhoda tohoto úvěru spočívá v tom, že není podmíněn zástavou nemovitosti, ale je zde povoleno i zajištění formou ručení. Má kratší dobu splatnosti než hypoteční úvěr,

většinou maximálně do doby 10 let a má zafixovanou úrokovou sazbu po celou dobu splácení, která však bývá podstatně vyšší než u klasických hypotečních úvěrů. Pokud by měl klient zájem o předčasné splacení úvěru, není zpravidla bankou nijak sankciován. [3]

2.2.4 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Tento způsob financování je v dnešní době velice rozšířený. Jedná se o využití hypotečního úvěru a stavebního spoření pro financování jedné nemovitosti. Stává se tak v případě, že klient ještě nemá uzavřenu smlouvu o stavebním spoření a úrok z meziúvěru je vyšší než ten, který mu nabídne hypoteční úvěr. Proto klient může využít stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru a smlouvu si připravit na dobu standardního úvěru a zafixovat si tak úrokovou sazbu, kterou má garantovanou v den podpisu smlouvy. Další možností je využít stavební spoření na splátku hypotečního úvěru. Klient spoří, využívá státní podpory, která mu pomáhá při splácení úvěru. Pro účely doplacení cílové částky, která je potřeba na uhrazení nemovitosti, je možno též využít stavebního spoření, které má již klient uzavřeno. Podmětem je skutečnost, že u hypotečních úvěrů banky poskytují jen určitou procentní část z výše hodnoty zastavené nemovitosti.

2.2.5 Hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním

Klienti mohou hypoteční úvěr kombinovat i s kapitálovým životním pojištěním. Tato kombinace přináší několik výhod. Jednou z hlavních je ta, že si může klient uplatnit daňový odpočet zaplaceného pojistného z kapitálového pojištění od základu daně z příjmů až ve výši Kč 12 000 za rok.

Pojistnou smlouvu s pojišťovnou uzavírá ten ze žadatelů, který má rozhodující příjem pro splácení dluhu. Hypoteční úvěr je tedy splacen z finančního zdroje, který je vinkulován ve prospěch banky, která úvěr poskytla. Po dobu splácení jsou klientem hrazeny pouze úroky.

V tomto případě je samotný úvěr splacen z naspořené částky a jejího finančního zhodnocení na kapitálovém pojištění. Tuto kombinaci můžou klienti využít jako investici do bytových, administrativních a polyfunkčních budov, kde je návratnost úvěru postavena na daných výnosech, které budou plynout z nájemného této nemovitosti. [10][3]

2.3 Proces získání úvěru

Proces získání úvěru je zpravidla dlouhá a složitá záležitost záležející na mnoha faktorech, které banka posuzuje a které mají vliv na délku vyřizování úvěru. Prvním krokem procesu uzavření úvěrové smlouvy je žádost o úvěr. Většina bankovních institucí má pro tuto žádost vlastní formuláře, které usnadní klientům administrativu a ulehčí jim práci pro získání všech důležitých a potřebných informací, které po nich bude banka požadovat. [3]

Každá bankovní instituce má jiné podmínky úvěru, které vyžadují doložit k žádosti řadu nutných informací. Určitá skupina informací má stejný charakter a lze je považovat za skupinu základních povinností:

- osobní údaje o žadateli o úvěr,
- účel, na jaký je úvěr požadován (pokud se jedná o spotřebitelský neúčelový úvěr, potom klient účel nedodává),
- výše a měna, ve které bude úvěr poskytnut,
- návrh předpokládaného režimu čerpání, délku úvěru a splácení,
- údaje o možných zástavách nebo zajištěních úvěru.

[3]

Předpokladem investorova řádného výběru vhodné bankovní instituce je orientace na úvěrovém trhu. Politika a podmínky jednotlivých bank jsou rozdílné a ne všechny bankovní domy poskytují úvěry všem žadatelům stejně. Je možné, že u jedné banky klient uspěje a jiná mu úvěr za stejných předpokladů neposkytne. Proto by si žadatel měl ověřit,

jaké podmínky banka nabízí, které možnosti jsou pro něj dostupné. Je také důležité vzít v potaz klientovu historii obratu na běžném účtu. V případě stabilního příjmu či bezproblémového průběhu na účtu, může banka uvedené záležitosti posoudit ve prospěch klienta. Zpravidla to znamená nabídku lepších podmínek, snadnější vyřízení úvěru atd. [3]

Pokud je klientova žádost o úvěr bankou úspěšně schválena, je přistoupeno k samotnému projednávání modelu a návrhu podmínek. Na základě nabídky si klient zvolí danou variantu, která je pro něj nejdostupnější a nejvýhodnější. Navržený úvěr projde schvalovacím procesem dané bankovní instituce, a pokud se nevyskytnou žádné další překážky, dojde k samotnému podpisu úvěrové smlouvy. Uzavírá ji banka jako věřitel a klient jako dlužník. Cit: „Jedná se o tzv. absolutní obchod, neboli je upravena dle obchodního zákoníku bez ohledu na to, jaká je povaha zúčastněných stran. Neboli podle této úpravy se řídí jak smlouvy o komerčních úvěrech poskytovaných podnikům, tak i spotřební úvěry poskytované fyzickým osobám“ [3 s. 514]. Podstatou celé této smlouvy je, že banka poskytne finanční prostředky dlužníkovi, který je použije na smlouvou určený záměr. Dlužník se naopak zavazuje bance splatit dlužnou částku, poplatky a úroky plynoucí z úvěrové smlouvy ve stanovené lhůtě. [3]

Základní náležitosti smlouvy

- určení smluvních stran,
- výše úvěru a měna,
- lhůta, ve které může dlužník úvěr čerpat,
- pokud se jedná o účelový úvěr, tak jeho účel,
- doba splatnosti a způsob splácení úvěru,
- výše a způsob stanovení úrokové sazby pro klienta,
- zajištění úvěru.

[3]

Zánik úvěrové smlouvy

- splněním smlouvy,
- dohodou mezi bankou a klientem,
- odstoupením od smlouvy pokud:
 1. byl úvěr použit dlužníkem v rozporu se smlouvou,
 2. použití úvěru k předem stanovenému důvodu je nemožné,
 3. je dlužník v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné určité splátky po dobu delší jak 3 měsíce,
- výpovědí, kterou může podat každá z uvedených stran ve smlouvě.

[3]

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR A STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Aby bylo možné definovat hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření v České republice, je potřeba oba produkty vymezit podle zákona, který je v České republice upravuje.

Základ a podstatu hypotečního bankovníctví je možno nalézt v zákoně o dluhopisech, tedy primárně z úpravy hypotečních zástavních listů, které jsou uvedeny v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, cit: „Za hypoteční úvěr se tedy dle úpravy v zákoně o dluhopisech považuje úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (která se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva“ [3 s. 548].

Stavební spoření a podmínky pro klienty jsou vymezeny zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, kde je stavební spoření definováno jako účelové spoření:

Cit:

- „v přijímání vkladů od účastníků spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvků fyzickým osobám (státní podpora) účastníkům stavebního spoření“ [37].

Trh hypotečních úvěrů a samozřejmě i trh úvěrů ze stavebního spoření prodělával za dobu své existence řadu změn. Oba trhy prodělaly vývoj, podle kterého však nelze jednoznačně určit, který z obou produktů byl v dané době vyhledávanější. V různých fázích svého vývoje měly, jak hypoteční úvěr, tak stavební spoření, různá uplatnění a klienti je využívali k rozdílným účelům. Každý z klientů se rozhoduje a dává váhu důležitosti různým

faktorům. U určitých osob se preference mohou v řazení podmínek úvěrů lišit. Z velké části může být však řečeno, že většina klientů hledí a zvažuje výši úrokové sazby, kterou mu může daná bankovní instituce nabídnout. Na základě tohoto faktoru, pokud tomu nebrání jiné skutečnosti, se klienti rozhodují a vybírají banku, které svěří velkou část svých financí a zvolí si ji jako hlavní instituci, prostřednictvím které zafinancují své bydlení.

Toto řešení není dle mého názoru jednoznačné a určitě není tím řešením nejlepším. Klienti by měli vzít v úvahu další faktory, které jsou s úvěrem spojeny. Je důležité vnímat hypoteční úvěr, nebo úvěr ze stavebního spoření jako investici na dlouhý časový úsek, který nás k dané bance zaváže. Dalšími faktory, které by měly být vzaty v potaz, mohou být například: vývoj a prognózy postavení na trhu samotné bankovní instituce; podmínky úvěru jako např. poplatky za zpracování, vedení a čerpání samotného úvěru; možnost vyvázání ručitele nebo samotné nemovitosti po určité době nebo po určitých podmínkách, které byly splněny; možnost mimořádných vkladů, které zkrátí dobu splácení a sníží tak finanční zatížení pro klienta; podmínky banky pro zřízení úvěru, jako je vedení účtu, zajištění a uzavření životního pojištění atd. Všechny tyto faktory by měl klient zvážit, než se rozhodne, že své finance na dlouhou dobu svěří právě této finanční instituci.

Faktory rozhodnutí, kterou bankovní instituci si klient zvolí pro financování svého bydlení, jsou tedy různé. Primárně, jak již bylo uvedeno výše v textu, je to úroková sazba, která je bankou nabídnuta. Proto se práce dále zaměřuje na vývoj trhu jak hypotečních úvěrů, tak úvěrů ze stavebního spoření, právě s ohledem na výši úrokové sazby.

Hypoteční úvěr a jeho vývoj

Hypoteční úvěry na území České republiky jsou poskytovány od roku 1995. Na začátku nebyly tak hojně využívány, důvěra klientů v tento nový produkt byla velice nízká. V těchto letech se úroková sazba pohybovala i okolo 11-12 %, což bylo pro klienty velmi často finančně neúnosné. Samozřejmě zde hrála roli i velká nedůvěra v nový produkt, lidé se ho obávali, byli skeptičtí a objem výše úvěrů tedy nerostl. Od roku 1999 se však zájem o hypoteční úvěr zvyšuje, klienti získali v produkt větší důvěru z důvodu lepšího

propracování a delšího trvání na finančním trhu. Je možno zaznamenat větší využívání hypotečních úvěrů a uzavírání hypotečních smluv. Z důvodu vyššího zájmu klientů vzrostla konkurence institucí, které hypoteční úvěr nabízely. Došlo i k výraznému zlepšení podmínek na úvěrovém trhu. Například lze uvést snižování úrokových sazeb, přidání státní podpory a zpřístupňování podmínek pro klienty.

Rok 2002 byl pro hypoteční úvěry velmi úspěšným, velký nárůst objemu úvěrů a též se objevila novinka – bankovní domy začaly poskytovat tzv. 100% hypoteční úvěr. Tedy úvěr do výše hodnoty zástavy. Další roky byly stejně úspěšné jako rok 2002, hypoteční úvěry se staly jednou z nejrozšířenějších forem financování bydlení. Úvěry byly dostupné a celkem snadno získatelné. Příznivé ceny nemovitostí, růst reálných mezd a vysoká konkurence mezi bankami, které přinášely stále nižší úrokové sazby, to vše přispělo ke zvýšené oblibě tohoto způsobu financování. Rok 2004 přinesl další inovace. Jednou z nejdůležitějších byla možnost fixace úrokové sazby na určité období a tzv. bezúčelové (americké) hypoteční úvěry. Další větší zlom přinesl rok 2006, kdy v druhé polovině roku začaly růst úrokové sazby. V tuto chvíli je možno zaznamenat zvýšení zájmu o úvěr ze stavebního spoření. [13]

Úrokové sazby rostly až do roku 2007, kdy na jeho konci úroková sazba dosáhla výše 5,34 %. Okolo této hodnoty se držela po další 2 roky s tím, že nejvyšší úrovně bylo dosaženo v prosinci 2009 – 5,62 %. Od té doby začala hodnota pomalu klesat a koncem roku 2010 se dostala pod hranici 5 %. V této době byla též pozastavena státní podpora pro rozvoj bydlení. Od té doby úroková sazba neustále klesá a na konci roku 2011 dosáhla výše 4,2 %. [13]

Tab. 3.1: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2005 do roku 2010

Rok	Čtvrtletí	Úroková sazba
2005	I.	4,45 %
	II.	3,97 %
	III.	3,63 %
	IV.	3,80 %
2006	I.	4,12 %
	II.	4,02 %
	III.	4,19 %
	IV.	4,37 %
2007	I.	4,27 %
	II.	4,32 %
	III.	4,90 %
	IV.	5,29 %
2008	I.	5,54 %
	II.	5,52 %
	III.	5,73 %
	IV.	5,67 %
2009	I.	5,66 %
	II.	5,53 %
	III.	5,65 %
	IV.	5,60 %
2010	I.	5,43 %
	II.	5,11 %
	III.	4,73 %
	IV.	4,33 %

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle hypindex.cz

V tabulce, která je uvedena výše, lze sledovat průběh výše úrokové sazby za roky 2005 – 2010. Nejvyšší úroveň je zaznamenána na konci roku 2008 a začátkem roku 2009. Úplným vrcholem úrokové sazby je třetí čtvrtletí roku 2008. Úroková sazba je odrazem již probíhající hospodářskou krizí, která negativně ovlivnila veškeré produkty poskytované bankovním sektorem, samozřejmě prostředí úvěrových sazeb nevyjímaje.

Rok 2011 přinesl četné změny. Aby banky přilákaly klienty k uzavření úvěru, použily několik marketingových nástrojů. Probíhaly různé akce typu zlevnění poplatků nebo úplné odpuštění poplatků za zpracování úvěru, vedení úvěrového účtu zdarma. V následující tabulce, si lze prohlédnout, jak situace na trhu s hypotečními úvěry vypadala. Je možno porovnat výši úrokové sazby, průměrnou výši hypotečního úvěru, výši měsíční splátky hypotečního úvěru cca 1 mil. Kč navrženou na 20 letou dobu splatnosti a to vše v úrokových sazbách uvedených pro různé délky fixace a i pro celkovou průměrnou sazbu

za rok 2011. V druhé části tabulky jsou pak zaznamenány úvěry a jejich procentuální podíly na koupi, výstavbě atd. vztažené k celkové hodnotě uzavřených úvěrů. Všechny tyto údaje jsou z nově uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2011.

Tab. 3.2: Rok 2011 – Vývoj na trhu hypotečních úvěrů

Doba fixace úrokové sazby	Všechny fixace	1 rok	3 roky	5 let
Fincetrum Hypoindex	3,56%	4,14%	3,76%	3,51%
Průměrná výše hypotéky (v tis. Kč)	1 761 587	1 950 539	1 737 708	1 725 037
Měsíční splátka 1 mil. hypotéky na 20 let (v Kč)	5 832	6 135	5 932	5 802
Měsíční splátka 1 mil. hypotéky na 15 let (v Kč)	7 180	7 468	7 275	7 151
Účelovost úvěrů	Všechny fixace	1 rok	3 roky	5 let
Podíl úvěrů na koupi na celkovém počtu úvěrů	63%	66%	55%	59%
Podíl úvěrů na výstavbu na celkovém počtu úvěrů	19%	15%	15%	23%
Podíl ostatních úvěrů na celkovém počtu úvěrů	18%	19%	29%	18%

Zdroj: HRUŠKOVÁ, M. Nové rekordy a nejnižší úrokové sazby od roku 2003. *Fincetrum*

Hypoindex [online]. Praha, 2012 [cit. 2012-03-13]. Dostupné z WWW:

<<http://www.hypoindex.cz/fincetrum-hypoindex-prosinec-2011-nove-rekordy-a-nejnizsi-urokove-sazby-od-roku-2003/>>

Státní podpora hypotečních úvěrů v České republice

Státní podpora hypotečních úvěrů je poskytována klientům z toho důvodu, aby jim stát pomohl s financováním jejich vlastního bydlení a možnost bydlení byla dostupnější pro všechny žadatele.

Je k dispozici několik druhů státních podpor pro hypoteční úvěry:

Cit:

- „příspěvek k úrokům,
- možnost pro fyzické osoby odečíst ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům zaplacených za zdaňovací období z hypotečního úvěru, který byl poskytnutý a i použitý na financování bytových potřeb“ [3 s. 532].

[3]

K 1. únoru 2011 byl pozastaven program státní podpory ve formě úrokových dotací, který byl poskytován pro klienty, kteří si nově uzavřeli hypoteční úvěr. Za předchozí období, tedy rok 2010 klesly úrokové sazby pod 5% hranici a Ministerstvo pro místní rozvoj z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb., které vyhláší každý rok k 1. únoru danou výši podpory procentních bodů, na rok 2012 uvedlo podporu ve výši 0 % bodů. Státní podpora se tedy pozastavila, a pokud úrokové sazby opět neporostou, nebude poskytována, respektive se bude pohybovat stále na úrovni 0 procentních bodů. Tato podpora byla určena mladým lidem, kteří nesmí být v době žádosti o úvěr starší než 36 let. Úroková dotace je obecně poskytována po celou dobu splácení úvěru, ale maximálně po dobu 10 let. Může být poskytnuta ke klasickému hypotečnímu úvěru, nebo jeho části, která v případě koupě nepřekročí 800 000 Kč a v případě rodinného domu 1 500 000 Kč. Na část výše úvěru, která překračovala tyto limity, se státní podpora nevztahovala, stejně tak na nemovitosti, které byly mladší 2 let. Výše poskytované podpory je odvozena od průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů za předešlý rok. Pokud úroková sazba klesne pod 5 %, jak se tomu stalo v roce 2010, tak státní podpory nebudou poskytovány. [27]

Aktuálně poskytovaná státní podpora

Cit: „Dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů je možno odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky anebo zahraniční bankou, snížením o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu“ [39 s. 19]. Částka, která je určena pro maximální roční odečet, je ve výši 300 000 Kč. [39]

Stavební spoření a jeho vývoj

Stavební spoření a jeho poskytování má v České republice dlouholetou historii. Vyvíjí se od roku 1993, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření upravuje činnost stavebních spořitelien i podmínky pro poskytnutí a využití státní podpory. Konkrétní vymezení pojmu dle zákona stavebního spoření již bylo vysvětleno v textu výše.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba a čerpat finanční podporu může:

Cit:

- „Občan České Republiky.
- Občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky.
- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky“ [37].

Získání řádného úvěru ze stavebního spoření:

Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření, může klient získat řádný úvěr po 2 letech trvání smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna si pak stanoví částku z té cílové, kterou má klient naspořit, aby mu byl přidělen řádný úvěr. Standardně se tato hodnota pohybuje okolo 40%. Další a poslední podmínkou je stanovení hodnotícího čísla. Tento údaj ohodnocuje délku a intenzitu spoření klienta. Každá ze spořitelen si stanoví poslední dvě podmínky dle svých interních předpisů, pouze první podmínka je vynucena zákonem o stavebním spoření. [15][37]

Státní podpora stavebního spoření

Státní podpora je u stavebního spoření, jak již bylo uvedeno, poskytována ve fázi spořicí i ve fázi překlenovacího úvěru, kdy klient čeká na přidělení cílové částky a na možnost využití řádného úvěru ze stavebního spoření.

Současná potřebná částka pro získání maximální státní podpory je 20 000 Kč, výše státní podpory je od roku 2012 10 % z ročně naspořené částky, maximálně tedy 2 000 Kč. Pokud je na smlouvu stavebního spoření vloženo více jak 20 000 Kč za rok, automaticky je tato přebytečná částka převedena do následujícího období pro výpočet státní podpory, tedy do dalšího kalendářního roku. Aby klient měl nárok na státní podporu, musí jeho smlouva o stavebním spoření trvat, dle zákona č. 96/1993 Sb., zákona o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření, minimálně 6 let od data uzavření. Když se klient rozhodne ukončit smlouvu dřív, než mu stanovuje zákon, státní podpora mu bude zpětně odebrána a klient má nárok pouze na úroky z vkladu, které jsou součástí stavebního spoření a jsou poskytovány příslušnou bankovní institucí. [37][15]

V minulosti existovaly jiné výše státních podpor, které byly ve stavebním spoření poskytovány. Jako první stanovil zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření, státní podporu ve výši 25 % z naspořené částky, a to maximálně 4 500 Kč za rok. Částka, ze které se vypočítávala státní podpora, byla 18 000 Kč, po překročení se automaticky převáděla do dalšího období, ze kterého se státní

podpora vypočítávala. Minimální doba uzavření smlouvy bez možnosti získání státních příspěvků při předčasném ukončení smlouvy byla 5 let. Podstatné v tomto ustanovení byla účelovost a tedy použití naspořených prostředků včetně státní podpory. Cit: „Čerpá-li účastník úvěr před vypršením vázací lhůty, musí být veškeré prostředky využity k řešení bytových potřeb. Dojde-li k poskytnutí úvěru až po skončení vázací lhůty, vztahuje se tato účelovost pouze na úvěrové zdroje. Uspořené prostředky zhodnocené o státní podporu a úroky může po vázací lhůtě účastník použít k libovolným účelům“ [15 s. 24]. [15]

Novela zákona s účinností od 1. července 1995 přinesla ve stavebním spoření určité změny. Nejvýznamnější z nich byla možnost poskytnout překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Mnohem významnější a zásadnější byla však novelizace z data 1. ledna 2004 zákonem č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření, která upravila stavební spoření vzhledem k členství České republiky v Evropské unii. V tomto samém roce byla také snížena výše státní podpory na 15 % z naspořené částky, a to maximálně do výše 3 000 Kč z částky 20 000 Kč za rok, též byla prodloužena minimální doba trvání smlouvy o stavebním spoření na 6 let. [15]

Po těchto novelizacích proběhlo ještě několik změn a úprav zákona s tím, že poslední a nejvýznamnější proběhla na začátku tohoto roku, jak již bylo uvedeno. Od 1. ledna 2012 vešla v platnost novela, ve které proběhla změna výše státní podpory na 10% z naspořené částky, maximálně na 2 000 Kč z celkových 20 000 Kč. Úroky jsou nyní daně sazbu daně z příjmů 15 %. Uvažovalo se o návrhu, že stavební spoření, které klienti uzavřou, budou muset využít pouze v situacích spojených s bydlením, změnila by se tedy účelovost a nebude možné využít finance mimo stanovená pravidla. Tato skutečnost však ještě nebyla uzákoněna a klienti, kteří nečerpají meziúvěr nebo úvěr ze stavebního spoření, mohou po vypovězení smlouvy ze stavebního spoření využít své naspořené finance libovolným způsobem. Dále se také diskutuje o možnosti rozšíření účelovosti stavebního spoření, jak je tomu například v Německu nebo v jiných zemích Evropské unie. Stavební spoření by mohlo být využito na vzdělání, důchodové, či zdravotnické potřeby.

Stavební spoření a jeho vývoj

V roce 1993, kdy byl zákon přijat českými poslanci, bylo založeno stavební spoření v České republice. Během krátké doby, zhruba během 2 let, bylo založeno celkem 6 spořitelen a hlavními akcionáři byly německé banky společně a českými spořitelny. Do této doby neznámý produkt klienty velmi zaujal a to díky své stabilitě, jistotě a možnosti využití výrazné podpory od státu. Nejdříve bylo chápáno stavební spoření pouze jako možnost zhodnocení svých finančních prostředků, teprve později se ho lidé naučili využívat účelněji a zjistili, jaké výhody jim přinese úvěr ze stavebního spoření. [15]

Jak je možno vidět v následující tabulce, za rok 2011 v nově uzavřených úvěrech ze stavebního spoření, měla na trhu největší úspěch Českomoravská stavební spořitelna, která „předběhla“ ostatní spořitelny a uskutečnila největší obraty, jak v nově uzavřených smlouvách, tak i v počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Celkově za minulý rok upadl zájem o úvěry ze stavebního spoření a zájem klientů se přenesl do hypotečních úvěrů. Příčinou byla nízká úroková sazba, kterou hypoteční úvěry nabízely a která byla výrazně nižší než úroková sazba ze stavebního spoření. [6]

Tab. 3.3: Vývoj na trhu stavebního spoření v roce 2011

Stavební spořitelna	Úvěry objem (v mil. Kč)	Celkem smluv (v tis.)
ČMSS	27 019	1 920
SSČS	4 250	1 096
Modrá pyramida	7 785	718
Raiffeisen	6 532	756
Wüstenrot	2 470	455
CELKEM	48 056	4 945

Zdroj: HRUŠKOVÁ, M. Stavební spoření vs. Hypotéky: Vítěz je jasný. *Fincentrum Hypoindex* [online]. Praha, 2012 [cit. 2012-03-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni-vs-hypoteky/>>

Tab. 3.4: Přehled stavebního spoření a jeho využití v letech 2001-2011

Nově uzavřené smlouvy stavebního spoření (ks)											
Počet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	1 373	1 293	2 097	314	430	516	579	705	575	532	410
	258	890	338	650	233	385	730	463	292	765	461
Smlouvy o stavební spoření ve fázi spoření (ks)											
Počet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	4 196	4 870	6 300	5 899	5 573	5 297	5 132	5 070	4 926	4 845	4 550
	408	620	831	300	874	522	595	510	183	319	468
Úvěry ze stavebního spoření celkem (mld. Kč)											
Mld. Kč	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115
Úvěry ze stavebního spoření celkem (ks)											
Počet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	465	568	685	786	857	900	942	971	988	993	956
	824	920	740	483	875	653	944	176	353	357	659
Ze stavebního spoření (ks)											
Počet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	346	420	488	549	582	587	580	569	565	564	552
	145	929	850	698	867	501	352	870	485	633	999
Překlenovací úvěr (ks)											
Počet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	119	147	196	236	275	313	362	401	422	428	403
	679	991	890	785	008	152	592	306	868	724	660
Přírůstek úvěry celkem (%)											
Procenta	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	4,7	3,0	1,8	0,5	-3,7

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle mfcz.cz

V tabulce č. 3.4 jsou uvedeny ukazatele stavebního spoření a jeho vývoj v letech 2001 až 2011. Je zde vidět prudký nárůst v počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření v roce 2003, kdy lidé nejvíce uzavírali smlouvy stavebního spoření, a to pro fázi spořicí i úvěrovou. Co se týká využití úvěrů ze stavebního spoření, největší rozmach byl v roce 2001. Výrazný odklon od úvěrů ze stavebního spoření je možno zaznamenat v roce posledním, tedy 2011. V tomto roce, ale i v roce předešlém, lidé začali více využívat zpět hypotečních úvěrů, protože úrokové sazby hypotečních úvěrů klesly na nižší úroveň než sazby úvěrů ze stavebního spoření.

4 FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU S VYUŽITÍM HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Pro porovnání a možnosti výběru nejvýhodnější varianty financování vlastního bydlení u jednotlivých bankovních institucí byl zvolen stejný model definice fiktivní domácnosti. Byly nastaveny určité parametry, které byly použity v jednotlivých modelech.

Definice fiktivní domácnosti

Pro porovnání byla zvolena rodina o 3 osobách v domácnosti, tedy muž, žena a jedno dítě ve věku 6 let. Oba manželé pracují na dobu neurčitou a jsou zaměstnání déle než jeden rok, tedy nejsou ve zkušební době ani ve výpovědní lhůtě. Oběma může být poskytnut úvěr na dobu splácení 20 let, manželovi je 31 let, manželce 28 let. Manžel je zaměstnán jako ředitel marketingového oddělení v menší společnosti, manželka jako učitelka v mateřské škole.

Počet osob v domácnosti: 3

Výdělečně činní: 2

Počet dětí: 1

Typ nemovitosti

Nemovitost, kterou si rodina plánuje pořídit je byt v panelovém domě 2+1 v hodnotě 1 200 000 Kč. Byt je v osobním vlastnictví a bude použit pro zajištění úvěru.

Způsob financování

Rodina má omezené množství naspořených peněz, které je schopna použít na částečné doplnění částky úvěru na prvotní investici, nemusí žádat o 100 % financí od banky. Žádají tedy o standardní hypoteční úvěr v hodnotě 80-90 % z hodnoty zastavené nemovitosti a u úvěru ze stavebního spoření se jiná varianta nenabízí, tedy 80-90 % z hodnoty zastavené nemovitosti.

Příjmy rodiny

Osobou, která má vyšší příjmy je manžel, na kterém je rodina finančně závislá. Jiné úvěry, leasingy a ani závazky vůči různým finančním institucím nemají. Registry dlužníků: bankovní, nebankovní, SOLUS (ani jedna z osob nemá záznam v registru).

Čistý měsíční doložitelný příjem manžela: 41 354 Kč

Čistý doložitelný příjem manželky: 12 675 Kč

Tato modelová situace bude použita při výpočtech a zjišťování podmínek na trhu s úvěry, jak hypotečním tak i úvěru ze stavebního spoření. Tyto podklady byly zpracovány pro jednotlivé konkrétní situace, které by byly bankovními institucemi nabídnuty, jako nejlepší možné varianty.

Nastavené parametry:

- celková doba splácení je 20 let,
- doba fixace úrokové sazby:
 - hypoteční úvěr: 5 let,
 - úvěr ze stavebního spoření: dle podmínek stavebních spořitelén,
- výše úvěru, cílové částky: 1 200 000 Kč,
- nemovitá zástava – kupovaný byt,

- výše úvěru:
 - hypoteční úvěr: dle nabídky banky 85 – 90 % z hodnoty zastavené nemovitosti,
 - úvěr ze stavebního spoření: 80 – 90 % z hodnoty zastavené nemovitosti.

Pro potřebu porovnání trhu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření je důležitá volba bankovních institucí, které budou osloveny pro podání nabídky financování vlastního bydlení. Byly zvoleny tři banky a to: Komerční banka, Česká spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna, která spolupracuje s Hypoteční bankou a nabízí možnost sjednání jejích hypotečních úvěrů. Tyto tři instituce byly zvoleny pro svoji kapitálovou sílu a pozici na bankovním trhu v České republice. Například Komerční banka byla naposledy zvolena Bankou roku 2011, Česká spořitelna taktéž v minulosti několikrát získala ocenění Banka roku a jiná další ocenění, naposledy byla bankou desetiletí. Českomoravská stavební spořitelna byla zvolena, protože je na trhu se stavebním spořením nejlepší stavební spořitelnou. Jak bylo výše uvedeno, v hodnotách a počtu uzavřených úvěrů ze stavebního spoření a v počtech smluv ze stavebního spoření má největší podíl na trhu v porovnání s ostatními spořitelny.

4.1 Komerční banka

Jak již bylo výše uvedeno, Komerční banka byla vybrána na základě hodnocení kvality, pro kterou byla zvolena Bankou roku. Působí na trhu již od roku 1990 a je členem prestižní skupiny Société Générale. Má tedy dlouholetou historii, během které si získala vysoce ceněné zkušenosti ve spravování klientských produktů.

4.1.1 Hypoteční úvěr

Komerční banka nabízí několik typů hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti, na výstavbu, rekonstrukci a na další účely spojené s bydlením. Hlavní rozdělení je mezi pevně stanoveným, s pevnými podmínkami při splácení a čerpání, hypotečním úvěrem a flexibilním hypotečním úvěrem.

Výhody flexibilní hypotéky

Cit:

- „v průběhu splácení má klient možnost si snížit splátky až o 50 %,
- opakovaně může vkládat mimořádné splátky až ve výši 20 % úvěru,
- odložení splácení až o 1 kalendářní rok,
- přerušování splácení na dobu 3 měsíců“ [4].

V našem případě byl zvolen pevně daný hypoteční úvěr bez možnosti mimořádných splátek a odložení čerpání. V tomto případě Komerční banka nabízí klientům tyto výhody:

- až 100 % částky úvěru,
- možnost použití na všechny typy nemovitostí,
- profesionalita jednání a vyřízení úvěru,
- komfort, servis a bezplatné poradenství na jednom místě,
- rovnost podmínek pro všechny typy nemovitostí.

[5]

Další informace ohledně poskytnutí úvěru od Komerční banky:

- minimální výše úvěru musí být 200 000 Kč,
- splatnost úvěru 5-30 let, v podmínkách úvěru ze stavebního spoření je to 5-8 let,

- čerpat je možno jednorázově nebo postupně, v tomto případě se musí začít do 9 měsíců od data podpisu smlouvy a čerpání musí skončit do 24 měsíců od data podpisu,
- splácení je anuitní, opět je možnost jednorázového nebo postupného splácení, jednorázové je při použití kapitálového životního pojištění nebo stavebního spoření,
- zajištění úvěru je vždy zástavním právem k nemovitosti.

[5]

Tab. 4.5: Minimální výše úrokové sazby při standardním hypotečním úvěru dle doby fixace (max. 85 %)

1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
4,09	4,09	3,49	3,49	3,49	3,99	4,09	4,19	4,29	4,39	4,69

Zdroj: *Oznámení Komerční banky* [online]. Praha: Komerční banka, 2012 [cit. 2012-03 12].
Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/urokove-sazby/kb-urokove-sazby-czk.pdf?20120229140540>>

V tabulce č. 4.5 je možno porovnat výši úrokové sazby, pokud by byla volena různá délka fixace. Investor si může zvolit libovolně, jakou úrokovou sazbu by v případě potřeby uvažoval on sám. V tuto chvíli je nejaktuálnější nejvýhodnější 3-5 letá doba fixace, pro kterou Komerční banka nabízí nejnižší úrokovou sazbu.

Poplatky, které jsou spojeny se založením, vedením a čerpáním hypotečního úvěru, jsou nedílnou součástí celkové kalkulace úvěru. Klient s nimi musí počítat a musí je vzít v úvahu. [viz Příloha A]

Pokud by byla zvažována druhá možnost, kterou Komerční banka nabízí, tedy flexibilní hypoteční úvěr a byla by porovnávána s klasickým hypotečním úvěrem dle výše poplatků a úrokové sazby, bylo by možné říci, že všechny podmínky jsou stejné s jedinou výjimkou - mění se poplatek za vedení úvěrového účtu, který v tomto případě činí 250 Kč/měsíc. Jiné poplatky zůstávají beze změny a úroková sazba se též nemění. [16]

Konkrétní nabídka hypotečního úvěru Komerční banky

Konkrétní nabídka Komerční banky je 85% hypoteční úvěr z hodnoty zastavené nemovitosti. Vlastní prostředky, které klient bude muset použít z vlastních zdrojů, jsou ve výši 180 000 Kč a na hypoteční úvěr od banky získá 1 020 000 Kč.

Úroková sazba po odečtených slevách, které Komerční banka nabízí je v konečné výši **3,94 %**. [viz příloha č. B]

Slevy na výši úrokové sazby, které byly uplatněny:

- sleva na výši úvěru 1 mil. – 1 999 999 Kč – **0,05 p.b.**
- domicilace klienta (příchozí mzda, částka min. 10 000 Kč, min. 3 odchozí transakce z účtu u KB) – **0,3 p.b.**
- životní pojištění u KB – **0,1 p.b.**

Po odečtení slev z úrokové sazby, jak již byl uvedeno, je konečná sazba 3,94 %, kdy při splatnosti na 20 let má pro klienta samotná měsíční splátka (anuita) výši 6 149 Kč.

Podmínkou Komerční banky je splácet hypoteční úvěr z účtu, který je vedený u KB, klient se tedy musí v každém případě stát klientem Komerční banky a jsou mu nabídnuty pouze slevy na vedení účtu, jako každému jinému klientovi.

Poplatky spojené s úvěrem:

- cena za zpracování 2 900 Kč,
- cena za ocenění zástavy 3 500 Kč,
- cena za správu úvěrového účtu 150 Kč/měsíc,
- cena za pojištění, varianta B*) 357 Kč /měsíc,
- cena za pojištění majetku 130 Kč/měsíc.

*) pojištění smrti, plné invalidity (invalidita 3. stupně), pracovní neschopnost (od 1 měsíce, co je klient v pracovní neschopnosti až po dobu 12 měsíců)

Celková nákladovost úvěru¹, kterou by klient musel vzít v úvahu, při uzavírání hypotečního úvěru od Komerční banky po dobu splácení 20 let, jak uvádí vzorec (1), by byla částka 1 635 040 Kč.

$$\text{Celková hodnota úvěru} = 12 * 20 * 6\,149 + 12 * 20 * 150 + 12 * 20 * 357 + 130 * 12 * 130 + 2\,900 + 3\,500 = \mathbf{1\,635\,040\,Kč} \quad (1)$$

Komerční banka nyní sjednotila úrokové sazby hypotečních úvěrů, pro 3 a 5 ti letou fixaci se jedná o stejnou výši. Pro roční fixaci se po té jedná o sazbu 4,54 % a pro 10 ti letou fixaci o sazbu 4,84 %. Je možné si prohlédnout jednotlivé výše splátek, které by Komerční banka klientovi nabídla při různých délkách fixace. [viz příloha č. B]

4.1.2 Stavební spoření – Modrá pyramida stavební spořitelna

Stavební spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, se kterou Komerční banka spolupracuje a vlastní její většinový podíl, nabízí obdobné možnosti jako stavební spoření jiných společností. Velké výhody a přednosti tohoto druhu financování byly již napsány v předchozím textu. Klienti mohou využít státní podporu do výše až 2 000 Kč, jejich vklady jsou až do výše 100 000 EUR pojištěny, toto všechno plyne ze zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

Modrá pyramida nabízí úročení vkladu ve výši až 2 % p.a.

¹ Celková hodnota hypotečního úvěru je pouze orientační. Po 5 ti leté fixaci úrokové sazby klient může úvěr doplatit, tím si náklady sníží. Pokud se rozhodne dál využívat služeb Komerční banky, tak se mu úroková sazba změní dle aktuálních tržních podmínek. Předpoklad výpočtu celkové kalkulace nákladů je velmi zjednodušený, především nebyla vzata v úvahu časová hodnota peněz.

Důležité podmínky:

- úvěr musí být minimálně 100 000 Kč,
- možnost v kombinaci se stavebním spořením získat 85 % z hodnoty zastavené nemovitosti,
- nutnost zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti, která je pojištěná na území ČR a pojistné je vinkulováno ve prospěch Komerční banky,
- úvěr může být čerpán jednorázově nebo postupně a to do 2 let od data podpisu smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru a čerpání musí být zahájeno nejpozději 9 měsíců od podpisu,
- v kombinaci se stavebním spořením, je pevná úroková sazba po celou dobu řádného úvěru.

[5]

Poplatky, které plynou z uzavření smlouvy stavebního spoření, vedení účtu a samotné žádosti a čerpání úvěru ze stavebního spoření, jsou důležité při celkové kalkulaci nákladů, které jsou s úvěrem spojeny. Klient je musí vzít v úvahu, pokud si chce založit smlouvu stavebního spoření nebo si zažádat o překlenovací/řádný úvěr ze stavebního spoření. [viz Příloha A]

Tab. 4.6: Úrokové sazby, které jsou poskytovány k úvěrům ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Varianta stavebního spoření	Úroková sazba p.a. (%)
úroková sazba při rychlé, standardní a pomalé variantě	5,00
úroková sazba při standardní a pomalé variantě	4,00
úroková sazba při pomalé variantě	3,00

Zdroj: *Úrokové sazby* [online]. Praha: Modrá pyramida, 2012 [cit. 2012-03-15].

Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/urokove-sazby/>>

Úroková sazba, která je určena pro překlenovací úvěr, je vždy dána vývojem na trhu s úvěry a odvíjí se od aktuálních úrokových sazeb. Je možné si ji zafixovat na 6 letou fixaci, po té se mění dle aktuálních tržních podmínek.

Konkrétní nabídka úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Stavební spořitelna Modrá pyramida nabízí pro nové klienty při uzavírání smlouvy stavebního spoření 2% úročení vkladů a při této konkrétní namodelované variantě úrokovou sazbou v řádném úvěru 5 %.

Klient si uzavře smlouvu na cílovou částku 1 200 000 Kč, kdy získá 85 % hodnoty ze zastavené nemovitosti, takže částku 1 020 000 Kč a 180 000 Kč bude muset financovat z vlastních zdrojů.

Úroková sazba v meziúvěru je 3,99 %, kterou Modrá pyramida garantuje klientovi po dobu 6 let, po té se sazba mění dle aktuálních úrokových podmínek na trhu. Je ovlivněna stejně jako v předešlém případě u hypotečního úvěru (Modrá pyramida poskytne stejné slevy na úrokové sazbě jako KB), pouze zde není podmínka vedení běžného účtu u KB. Pokud klient chce mít účet u Komerční banky, Modrá pyramida mu nabídne slevu 0,2 p.b. z úrokové sazby.

V době úvěru klient využívá zafixované úrokové sazby, která je nyní namodelována na 5 %. Podpisem smlouvy o stavebním spoření si ji fixuje po celou dobu úvěru a má ji od Modré pyramidy garantovanou.

Doba v meziúvěru: 1.5.2012 – 30.6.2017 – 62 kalendářních měsíců

Doba v řádném úvěru: 30.6.2017 – 25.1. 2028 – 127 kalendářních měsíců

Poplatky spojené s úvěrem:

- cena za uzavření smlouvy o stavebním spoření 10 000 Kč,
- cena za ocenění zástavy 3 500 Kč,

- cena za správu úvěrového účtu 300 Kč/rok,
- cena za správu spořicího účtu 300 Kč/rok.

Měsíční splátka v překlenovacím úvěru: 10 015 Kč (3,99 % p. a.)

Měsíční splátka v řádném úvěru: 7 200 Kč (5 % p. a.)

Celková nákladovost úvěru

1 659 616 Kč, RPSN 4,49 % [viz příloha č. C]

Podpisem smlouvy o stavebním spoření, si klient sjedná tyto konkrétní podmínky, které mu spořitelna nabízí a které mu zůstanou po celou dobu úvěru neměnné. Je možno tedy klientovi vyčíslit konkrétní splátku úvěru i celkovou nákladovost se všemi poplatky po celou dobu splácení.

4.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna je další bankou, která má na trhu dlouholetou historii a to již od roku 1825. Jako Česká spořitelna však působí na českém trhu od roku 2000, od kdy je i členem skupiny Erste Group. V roce 2011 získala ocenění nejdůvěryhodnější banka a Banka desetiletí.

4.2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr od České spořitelny je určen pro fyzické osoby, které chtějí financovat své bydlení z cizích zdrojů.

Hlavní charakteristiky produktu, které ČS nabízí:

- bez poplatku za vyřízení,
- možnost získat až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- možnost online ocenění zastavené nemovitosti, které je zdarma,
- rychlé čerpání při výstavbě bez nutného doložení faktur,
- nabídka úrokového zvýhodnění 0,3 p.b. po celou dobu splácení a to i po skončení doby námi určené fixace,
- sleva na úroku z hypotečního úvěru 0,5 p.b. při aktivním osobním účtu u České spořitelny.

Možnost použití hypotečního úvěru:

Cit:

- „koupě nemovitosti,
- koupě objektů pro individuální rekreaci,
- financování výstavby či rekonstrukce,
- koupě družstevního bytu, bytu od města,
- koupě nemovitosti na bydlení za účelem jejího pronájmu,
- koupě podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů“[9].

Hypoteční úvěr je možné splácet až po dobu 30 let a možnosti fixace úrokové sazby jsou 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 a 20 let. Cit: „Zajištění úvěru je smluvním zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území České republiky a tato nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny“[9].

Tab. 4.7: Přehled minimálních úrokových sazeb rozdělených podle doby fixace úrokové sazby platné k 16.3.2012

1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let
4,09	4,09	3,39	3,29	3,19	4,29	individuálně

Zdroj: *Úvěrové produkty v Kč pro soukromou klientelu* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z WWW:

<http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML>

Ve výše uvedené tabulky je možno sledovat vývoj úrokové sazby pokud by se klient rozhodl pro různé délky fixace. Jsou to minimální úrokové sazby a neznamena to, že každý klient má nárok na jejich získání. Jsou zde zohledněny i výhody, které Česká spořitelna nabízí ke svým hypotečním úvěrům.

U České spořitelny jsou základní poplatky při žádosti o úvěr, jeho vedení a samotné čerpání, také nedílnou součástí celkové nákladovosti úvěru. Klient si je může prohlédnout na stránkách České spořitelny, kde je má všechny detailně uvedeny. Dále si může zvolit služby, které nejsou standardně součástí výše nákladů hypotečního úvěru. Může si například zajistit mimořádnou splátku, expresní čerpání a jiné služby, které zaplatí při žádosti o hypoteční úvěr, nebo které se stanou součástí výše hypotečního úvěru. [viz Příloha A]

Konkrétní nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

Nabídka České spořitelny je 90% hypoteční úvěr z hodnoty zastavené nemovitosti. Vlastní prostředky, které klient bude muset použít z vlastních zdrojů, jsou ve výši 120 000 Kč a na hypoteční úvěr od banky získá 1 080 000 Kč.

Úroková sazba po odečtených slevách, které Česká spořitelna nabízí je v konečné výši **3,54 %**. [viz příloha č. D]. Původní úroková sazba byla ve výši 4,49 %.

Slevy na výši úrokové míry, které byly uplatněny:

- sleva za aktivní účet u České spořitelny (minimálně 4 transakce a jednu příchozí platbu alespoň ve výši 1,5 násobku měsíční splátky úvěru) – **0,5 p.b.**,
- úrokové zvýhodnění (platné po celou dobu splácení, garance poskytnutí i při další fixaci úrokové sazby po 5 letech) - **0,3 p.b.**,
- Sleva za pojištění schopnosti splácet skupiny B – **0,15 p.b.**

Po odečtení slev z úrokové sazby, jak již byl uvedeno, je konečná sazba 3,54 %, kdy při splatnosti na 20 let, klient musí uhradit samotnou měsíční splátku ve výši 6 315 Kč. [viz Příloha č. D]

Poplatky spojené s úvěrem:

- cena za zpracování úvěru – zdarma,
- cena za online ocenění*) zástavy zdarma,
- cena za správu úvěrového účtu 150 Kč/měsíc,
- cena za pojištění, varianta B**) 533 Kč /měsíc,
- cena za pojištění majetku KOMFORT od Kooperativy***) 200 Kč/měsíc.

*) online ocenění – lze provést tehdy, pokud obec nebo město, kde je zástava postavena má více jak 10 000 obyvatel. Klient musí dodat: základní fotografie, výměr bytu v m², vyplnit dotazník [viz. Příloha č. E]

**) pojištění smrti, plné invalidity (invalidita 3. stupně), pracovní neschopnost (od 2. měsíce, co je klient v pracovní neschopnosti až po dobu 12 měsíců), ztrát zaměstnání - nadbytečnost [viz. Příloha č. F]

***) pojištění Komfort² [11]

Pokud klient zvolí úrokové zvýhodnění, musí počítat s podmínkou, že v době fixace nemůže úvěr splatit celý, ale pouze 20 % z aktuálního zůstatku. Pokud by se rozhodl

² Poskytuje se na tato poškození: živelná pojistná nebezpečí, pojištění elektromotorů, odcizení, úmyslné poškození nebo úmyslné zničení věcí, dočasné přepětí v elektrorozvodné nebo komunikační síti, podpětí v elektrorozvodné síti, zatečení atmosférických srážek, poškození nebo zničení věci aerodynamickým třeskem při letu letadel, mechanické poškození zateplení pláště budovy hlodavci, ptactvem a hmyzem, únik vody v důsledku pojistné události (úhrada vodného a stočného)

hypoteční úvěr doplatit, tak za poslední období fixace musí zpět vrátit 0,3 p.b. z úrokové sazby, o které mu byla původní úroková sazba snížena.

Pokud klient zvolí typ pojištění A [viz. Příloha č. F], tak může počítat se slevou na úrokové míře 0,1 p.b. Není zde žádný vliv na počet pojištěných osob.

Další služby, které byly doporučeny pořídit k hypotečnímu úvěru, jsou Expresní čerpání, Snížení zůstatku až o 20 %, Garance při změně úrokové sazby (již zmiňované úrokové zvýhodnění 0,3 p.b. z úrokové sazby), všechny jsou v jednorázové platbě 2 000 Kč a jdou přičíst k základní hodnotě hypotečního úvěru.

Zároveň jako poděkování za zřízení hypotečního úvěru nad 1 000 000 Kč, klient získá 75% slevu na vedení jakéhokoliv běžného účtu, který si v České spořitelně zvolí po celou dobu splácení úvěru.

Celková nákladovost úvěru³, kterou by klient musel vzít v úvahu, při uzavírání hypotečního úvěru od České spořitelny po dobu splácení 20 let, jak uvádí vzorec (2), by byla částka 1 733 520 Kč.

$$\text{Celková hodnota úvěru} = 12 * 20 * 6\,315 + 12 * 20 * 150 + 12 * 20 * 533 + 12 * 20 * 200 + 6\,000 = \mathbf{1\,733\,520\,Kč} \quad (2)$$

Česká spořitelna nabízí nyní 5 ti letou fixaci jako nejvýhodnější nabídku pro klienty. Je možné si prohlédnout jednotlivé výše splátek, které by klientovi Česká spořitelna nabídla při různých délkách fixace a také možná velikost úvěru, na který by klient při svém čistém příjmu dosáhl v různých délkách fixace. [viz příloha č. D]

³ Celková hodnota úvěru je pouze orientační, po 5 ti leté fixaci úrokové míry si klient může úvěr doplatit nebo dát mimořádnou splátku, a tím si náklady snížit. Úroková sazba se mu změní dle aktuálních tržních podmínek. Předpoklad výpočtu celkové kalkulace nákladů je velmi zjednodušený, především nebyla vzata v úvahu časová hodnota peněz.

4.2.2 Stavební spoření – Stavební spořitelna České spořitelny Buřinka

Úvěr ze stavebního spoření je stejně, jako hypoteční úvěr, určen fyzickým osobám, které chtějí financovat své bydlení z cizích zdrojů.

Výhoda stavebního spoření, které nabízí Česká spořitelna svým klientům, je možnost rezervace úvěru ze stavebního spoření po dobu 12 měsíců po vyplacení uspořené částky a státní podpory po šestém roce spoření. Cit: „Tato služba a výhoda je zajímavá pro ty klienty, kteří po skončení stavebního spoření potřebují hotové peníze, ale zároveň si nejsou jisti, zda v dalších 12 měsících nebudou potřebovat úvěr ze stavebního spoření“[31].

Výhody úvěru ze stavebního spoření:

- vyřízení úvěru zdarma,
- jednoduchost nabídky,
- individuální nastavení podmínek úvěru dle potřeb klienta,
- možnost rezervace úvěru po skončení spoření,
- dle historie může klient získat až 100 % zástavy nemovitosti a úvěru až 800 000 Kč bez zajištění,
- úroková sazba úvěru pevná po celou dobu splácení.

[31]

Čerpání úvěru ze stavebního spoření:

Čerpání musí být vždy bezhotovostní formou převodem na účet. Klient má dvě možnosti:

- jednorázově (zaplacení kupní ceny nemovitosti),
- postupně (na základě předložených faktur s příkazem k provedení platby na účet dodavatele).

Klient také může požádat o zpětné předložení faktur, ale ne starších než 12 měsíců od jejich vystavení a před uzavřením smlouvy o stavebním spoření. [31]

Tab. 4.8: Úroková sazba úvěru stavebního spoření

Úroková sazba z úvěru stavebního spoření, pevně daná, zafixovaná a po celou dobu neměnná p. a.	4,75 %
---	--------

Zdroj: Vlastní zpracování 2011, podle burinka.cz

Tuto úrokovou sazbu má klient k dispozici a sjednává si ji podpisem smlouvy ze stavebního spoření. Úroková sazba je zafixována a po dobu čerpání neměnná.

Tab. 4.9: Úroková sazba z překlenovacího úvěru pro stavební spoření

Úroková sazba p.a.	Typ úrokové sazby	Splatnost úvěru
3,55 %	variabilní (pevná na 3 roky)	Až 28 let
4,10%	pevná (po celou dobu splatnosti)	

Zdroj: *Sdělení Stavební spořitelny České spořitelny* [online]. Praha: Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>>

Úrokovou sazbu z překlenovacího úvěru stanovuje banka podle aktuálního vývoje na bankovním trhu a vývoji úrokové sazby. Klient má na výběr ze dvou možností, jak je uvedeno výše a to zafixovat si úrokovou míru na 3 roky s tím, že po té se mu změní dle aktuálně nabízených podmínek bankou. Nebo si ji zafixovat po celou dobu překlenovacího úvěru.

Poplatky, které si Stavební spořitelna České spořitelny Buřinka účtuje, jsou součástí nákladů celkové hodnoty úvěru, které klient uhradí při jeho zřízení, vedení a čerpání. [viz Příloha A]

Konkrétní nabídka úvěru ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny - Buřinka

Česká spořitelna nabízí pro nové klienty při uzavírání nové smlouvy stavebního spoření 2% úročení vkladů a při této namodelované variantě úrokovou sazbu v úvěru 4,75 %.

Klient si uzavře smlouvu na cílovou částku 1 200 000 Kč, kdy získá stejně jako u hypotečního úvěru 90 % hodnoty ze zastavené nemovitosti, tedy částku 1 080 000 Kč a 120 000 Kč bude muset použít ze svých vlastních zdrojů. Použije je jako prvotní vklad na smlouvu SS, aby si zkrátil dobu meziúvěru. [viz. Příloha G]

Úroková sazba v meziúvěru je 4,1 %, kterou Česká spořitelna garantuje klientovi po celou dobu meziúvěru. Dále ještě také nabízí možnost variabilní úrokové sazby, která v tuto chvíli činí 3,55% a je garantována po době 3 let, po té se sazba mění dle aktuálních úrokových podmínek na trhu.

Pro lepší představu celkových nákladů stavebního spoření byla zvolena pevná úroková sazba v meziúvěru. Po dobu řádného úvěru klient zůstává v zafixované úrokové sazbě, která je nyní namodelována na 4,75 %. Podpisem smlouvy o stavebním spoření si ji fixuje po celou dobu úvěru a má ji od Stavební spořitelny České spořitelny Buřinky garantovanou.

Doba v meziúvěru: 31.3.2012 – 30.6.2021 – 111 kalendářních měsíců

Doba v řádném úvěru: 1.7.2021 – 25.8. 2032 – 134 kalendářních měsíců

Poplatky spojené s úvěrem:

- cena za uzavření smlouvy o stavebním spoření 6 000 Kč,
- cena za poskytnutí meziúvěru 7 500 Kč,
- cena za ocenění zástavy – on-line ocenění zdarma,
- cena za správu úvěrového účtu 310 Kč/rok,
- cena za správu spořicího účtu*) – 310 Kč/rok.

*) klient platí po dobu využívání překlenovacího úvěru

Měsíční splátka v překlenovacím úvěru: 7 304 Kč (4,1 % p. a.)

Měsíční splátka v řádném úvěru: 6 901 Kč (4,75 % p. a.)

Celková nákladovost úvěru

1 968 856 Kč [viz příloha č. G]

Podpisem smlouvy o stavebním spoření, si klient sjedná tyto konkrétní podmínky, které mu spořitelna nabízí, a které mu zůstanou po celou dobu úvěru neměnné. Je možno tedy klientovi vyčíslit konkrétní splátku úvěru i celkovou nákladovost se všemi poplatky po celou dobu splácení.

4.3 Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna, jak již bylo uvedeno v předchozím textu, byla vybrána z důvodu rozšířenosti na trhu a největšímu počtu uzavřených úvěrů ze stavebního spoření v České republice. Dále poskytuje i širokou škálu dalších finančních služeb, které nabízejí zhodnocování úspor, financování bydlení i zajištění na stáří. Byla založena roku 1993 a má dva hlavní akcionáře: ČSOB 55 % a rakouská Bausparkasse Schwäbisch Hall AG se 45% podílem.

4.3.1 Hypoteční úvěr – Hypoteční banka

Českomoravská stavební spořitelna spolupracuje s Hypoteční bankou, hypoteční úvěr tedy bude modelován touto společností.

Hypoteční banka byla založena v roce 1991 a od roku 1995 poskytuje hypoteční úvěry. Od roku 2000 je jejím hlavním a jediným akcionářem Československá obchodní banka, a.s.

Výhody hypotečního úvěru u Hypoteční banky:

- k vyřízení hypotečního úvěru stačí klientovi dva doklady,
- nízká úroková sazba s volbou délky fixace,
- možnost kombinace s volitelnými službami a parametry (např. hypotéka bez doložení příjmů, hypotéka bez poplatků, hypotéka na nemovitost k pronájmu atd.).

Tab. 4.10: Aktuálně nabízená úroková míra, která je rozdělena podle doby fixace a výše poskytnutého hypotečního úvěru

Druh úvěru	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Hypoteční úvěr do 70 %	4,19	3,59	3,49	4,29	4,59	4,59	4,59	4,59
Hypoteční úvěr do 85 %	4,39	3,79	3,69	4,49	4,79	4,79	4,79	4,79
Hypoteční úvěr do 100 %	5,49	4,89	4,79	5,59	5,89	5,89	5,89	5,89

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle hypotecnibanka.cz

V horní tabulce je možno si prohlédnout a porovnat jednotlivé typy úrokových sazeb podle doby fixace a výše poskytnutých prostředků. Je možno vidět, že čím méně financí z hodnoty zastavení bude od banky chtít, tím nižší úrokovou sazbu získá a v tuto chvíli je možno říci, že 5 ti letá fixace má nejvýhodnější úrokovou sazbu.

Poplatky Hypoteční banky při založení a sjednávání úvěru jsou součástí závěrečné kalkulace nákladů pro klienta a jsou nedílnou součástí žádosti, vedení a čerpání hypotečního úvěru. [viz Příloha A]

Konkrétní nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Nabídka Hypoteční banky je 85% hypoteční úvěr z hodnoty zastavené nemovitosti. Vlastní prostředky, které klient bude muset použít z vlastních zdrojů, jsou ve výši 180 000 Kč a na hypoteční úvěr od banky získá 1 020 000 Kč.

Úroková sazba po odečtených slevách, které Komerční banka nabízí je v konečné výši **3,59 %**. [viz příloha č. H]

Slevy na výši úrokové sazby, které byly uplatněny:

- běžný účet u ČSOB a plat, který do banky přichází – **0,15 p.b.**,
- životní pojištění u KB + pojištění nemovitosti – **0,1 p.b.**,
- individuální sleva (sleva poskytovaná na základě parametrů hypotečních úvěrů u bonitních klientů max. do výše 0,4%) – **0,4 p.b.**,
- dodatečná sleva za účet v ČSOB – **0,15 p.b.**

Po odečtení slev z úrokové sazby, jak již byl uvedeno, je konečná sazba 3,59 %, kdy při splatnosti na 20 let, klient musí uhradit samotnou měsíční splátku ve výši 5 963 Kč.

Individuální sleva na úrokovou sazbu, kterou může poskytnout ČMSS je ve výši 0,2 p.b., je na posouzení úvěrového schvalovatele a může být poskytnuta tehdy, pokud klient přijde s jinou výhodnější nabídkou od jiného peněžního ústavu.

Poplatky spojené s úvěrem:

- cena za zpracování 4 080 Kč,
- cena za ocenění zástavy 1 900 Kč,
- cena za správu úvěrového účtu 150 Kč/měsíc,
- cena za životní pojištění 300Kč/měsíc,
- cena za pojištění nemovitosti 794 Kč/rok – 66,20 Kč/měsíc.

Celková nákladovost úvěru⁴, kterou by klient musel vzít v úvahu, při uzavírání hypotečního úvěru od Hypoteční banky po dobu splácení 20 let, jak uvádí vzorec (3), by byla částka 1 560 980 Kč.

$$\text{Celková hodnota úvěru} = 12 * 20 * 5\,963 + 12 * 20 * 150 + 12 * 20 * 300 + 20 * 794 + 4\,080 + 1\,900 = \mathbf{1\,560\,980\,Kč} \quad (3)$$

Hypoteční banka ve své kalkulaci dále nabízí přehled splátek při různých délkách fixace, které by klientovi nabídla za daných okolností. Je možné si prohlédnout jednotlivé výše splátek, které by klientovi byly nabídnuty a jaký minimální měsíční příjem očištěný od všech závazků a částek životního minima by po klientovi byl požadován. [viz příloha č. H]

4.3.2 Stavební spoření – Spoření s Liškou

Stavební spoření je přední výsadou Českomoravské stavební spořitelny, která má v počtu uzavřených smluv stavebního spoření, uzavřených úvěrů ze stavebního spoření a celkově objemů v Kč největší podíl na trhu v České republice.

Výhody úvěrů ze stavebního spoření od ČMSS:

- garance úrokové sazby úvěru po celou dobu trvání smlouvy od 3,7 % ročně,
- zpracování žádosti o poskytnutí úvěru zdarma,
- podle historie klienta: úvěr bez zajištění až do výše 500 000 Kč,
- možnost bezplatného splacení úvěru ze stavebního spoření.

[32]

Poplatky za zřízení smlouvy o stavební spoření, vedení účtu spořicího, překlenovacího i řádného úvěru, jsou součástí celkové kalkulace nákladů pro klienta, aby byl informován o

⁴ Celková hodnota úvěru je pouze orientační, po 5ti leté fixaci úrokové míry klient může úvěr doplatit, tím si náklady sníží, a úroková sazba se mu změní dle aktuálních tržních podmínek. Předpoklad výpočtu celkové kalkulace nákladů je velmi zjednodušený, především nebyla vzata v úvahu časová hodnota peněz.

celé hodnotě a nákladech, které budou spjaty s úvěrem ze stavebního spoření. Základní poplatky si klient může vyhledat na stránkách Českomoravské stavební spořitelny. [viz Příloha A]

Tab. 4.11: Přehled variant stavebního spoření a podmínky pro získání řádného úvěru

Tarif	Varianta	Úroková sazba vkladů	Úrok z úvěru/rok	Minimální naspořená částka z cílové částky	Minimální výše měsíční splátky (v % z cílové částky)
Atraktiv	Rychlá	1 %	3,70 %	38 %	0,80 %
	Standardní				0,60 %
Invest	Rychlá	2%	4,80 %	40 %	0,80 %
	Standardní				0,60 %
Perspektiv		2%	4,80 %	35 %	0,53 %
Klasik	Rychlá		5,50 %	40 %	0,80%
	Standardní				0,80%

Zdroj: *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. Praha: Českomoravská stavební spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/uvod.html>>

V tabulce je možno si prohlédnout varianty stavebního spoření, které ČMSS nabízí. Varianty jsou dvě, rychlá a standardní a liší se v délce splácení. Dále je tu k dispozici úroková sazba z vkladu v době spoření, úrok z úvěru, minimální naspořená částka a minimální výše splátky v úvěru.

Překlenovací úvěr

Pokud klient nemá nárok na řádný úvěr, musí využít na tuto dobu úvěru překlenovacího, kdy ČMSS garantuje, při variantě atraktiv a invest, úrok po celou dobu splácení. Při variantě perspektiv garantuje úrok z meziúvěru po dobu 6 let s tím, že pak klientovi nabídne variantu, když vše bez problémů splácel, úrok mu ponechá, pokud by byly nějaké delikvence, tak podle závažnosti úrok zvedne, a to buď o 0,3 p.b., nebo o 0,5 p.b.

Podmínky pro uzavření úvěru:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- doložení příjmů (12 měsíců zpětně + dvě výplatní pásky),
- doložení účelovosti,
- v případě koupi bytu: kupní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní,
- splnit podmínky pro zajištění úvěru (nemovitost),
- pokud klient nemá nárok na řádný úvěr, tak žádost o poskytnutí překlenovacího úvěru.

Konkrétní nabídka úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna má pro nové klienty nabídku při uzavírání nové smlouvy 2% úročení vkladů a při této namodelované variantě úrokovou sazbu v řádném úvěru 4,8 %.

Klient si uzavře smlouvu na cílovou částku 1 200 000 Kč, kdy získá 80 % hodnoty ze zastavené nemovitosti, takže částku 960 000 Kč a 240 000 Kč bude muset použít ze svých vlastních zdrojů. Použije je jako prvotní vklad na smlouvu SS, aby si zkrátil dobu meziúvěru. ČMSS mu poskytne bonusovou hodnotu 100 000 Kč bez nutnosti ručení. Klient tedy poskytne prvotní vklad ve výši 140 000 Kč.[viz. Příloha I]

Úroková sazba v meziúvěru je 3,8 %, kterou Českomoravská stavební spořitelna garantuje klientovi po celou dobu meziúvěru.

V době úvěru klient zůstává v zafixované úrokové sazbě, která je nyní namodelována na 4,8 %. Podpisem smlouvy o stavebním spoření si ji fixuje po celou dobu úvěru a má ji od Českomoravské stavební spořitelny garantovanou.

Doba v meziúvěru: 30.4.2012 – 30.6.2019 – 86 kalendářních měsíců

Doba v řádném úvěru: 1.6.2019 – 1.10.2029 – 123 kalendářních měsíců

Poplatky spojené s úvěrem:

- cena za uzavření smlouvy o stavebním spoření 12 000 Kč,
- cena za správu úvěrového účtu 330 Kč/rok,
- cena za správu spořicího účtu*) – 330 Kč/rok.

*) klient platí i po dobu využívání překlenovacího úvěru

Měsíční splátka v překlenovacím úvěru: 7 400 Kč (3,8 % p. a.)

Měsíční splátka v řádném úvěru: 7 200 Kč (4,8 % p. a.)

Celková nákladovost úvěru

1 676 611,10 Kč [viz příloha č. I]

Podpisem smlouvy o stavebním spoření, si klient sjedná tyto konkrétní podmínky, které mu spořitelna nabízí, a které mu zůstanou po celou dobu úvěru neměnné. Je možno tedy klientovi vyčíslit konkrétní splátku úvěru i celkovou nákladovost se všemi poplatky po celou dobu splácení.

4.4 Komparace jednotlivých produktů a vyhodnocení nevýhodnější varianty

Zhodnotit dvě varianty financování bydlení, které byly modelovány v jednotlivých bankovních institucích, není jednoduchá záležitost. Obě varianty poskytují zdroje na bydlení a na účely s ním spojené, obě jsou nejčastějšími formami, které jsou klienty na bankovním trhu využívány, obě musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Ale obě jsou konstruovány na rozdílném principu. Byly vybrány tři bankovní instituce pro hypoteční úvěry, všechny z nich spolupracují se stavebními spořitelkami, které nabízí i možnost úvěru ze stavebního spoření.

Hypoteční úvěr, definovaný jako cizí zdroj financování, nelze přesně zhodnotit v jeho konečné celkové nákladovosti. Doby fixace jsou stanoveny na určité období. V současné době jsou za nejvýhodnější považovány fixace úrokové sazby pro období 3 a 5 ti let. Lze tedy konstatovat, že jakákoli úroková sazba odpovídající období fixace kratší nebo delší než je 3 či 5 ti leté je vyšší. Z uvedeného důvodu klienti nejčastěji volí období 5 ti leté fixace úrokové sazby. Jednotlivé bankovní instituce nabízejí různé podmínky pro sjednání úvěru a jinou výši úrokové sazby. Pokud klient splní stanovené podmínky v celém procesu vyřizování úvěru, bankovní instituce mu zpravidla individuálně nabídne výhodnější podmínky – nižší úrokovou sazbu atd.

Z pohledu pouze výše úrokové sazby, nejvýhodnější nabídku ze všech tří společností má Česká spořitelna, která nabízí úrokovou sazbu 3,54 %. Nutno však konstatovat, že uvedená úroková sazba je sice po dobu trvání úvěru (v tomto případě 20 let) zvýhodněna o 0,3 p.b., avšak za podmínky nemožnosti předčasného splacení celého úvěru v době fixace. Úvěr je tedy výhodný pro klienty, kteří vědí, že opravdu využijí celou dobu splácení a variantu předčasného doplacení v době fixace nebudou chtít využít, protože v tomto případě by hodnota souvisejících nákladů výrazně navýšila celkové předpokládané náklady a úvěr by se stal nevýhodným.

Pokud by klient zvažoval i jiné faktory, např. měsíční zatížení ve formě splátky úvěru a náklady s ním spojené, se jeví nejvýhodnější varianta Hypoteční banky. Má za aktuálních podmínek nejnižší měsíční zatížení a nejnižší celkové náklady. Ovlivňujícím faktorem přesnosti porovnání je rozdílnost modelových pravidel úvěrů u jednotlivých bankovních institucí. Hypoteční úvěr je u Komerční a Hypoteční banky poskytován ve výši 85 % a u České spořitelny ve výši 90 %. Tato skutečnost ovlivňuje jak výši úvěrové splátky, tak samozřejmě i hodnotu celkového zatížení. Klient musí v rámci svého rozhodnutí zvážit objem vlastních finančních prostředků a vybrat konečnou hodnotu poskytovaného úvěru – 85 nebo 90 %.

Tab. 4.12: Porovnání parametrů hypotečních úvěrů

Parametry	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Úroková sazba	3,94 %	3,54 %	3,59 %
Měsíční splátka	6 149 Kč	6 315 Kč	5 963 Kč
Správa úvěru	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Pojištění proti neschopnosti splácet	357 Kč	533 Kč	300 Kč
Pojištění nemovitosti/měsíc	130 Kč	200 Kč	66,20 Kč
Celkem měsíčně	6 786 Kč	7 198 Kč	6479,20 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 4.12 je možno porovnat konkrétně vyčíslené měsíční náklady, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem a je možno jednoznačně určit, která z bankovních institucí je nejvýhodnější. V tomto přehledu se jeví jako nejvýhodnější varianta Hypoteční banka.

Tab. 4.13: Porovnání celkové nákladovosti hypotečních úvěrů za aktuálních podmínek

Bankovní instituce	Celková náklady
Komerční banka	1 635 040 Kč
Česká spořitelna	1 733 520 Kč
Hypoteční banka	1 560 980 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě porovnání všech variant, by modelová domácnost měla volit nabídku Hypoteční banky, která nabízí nejnížší měsíční splátku, má nejnížší celkové náklady a v době fixace může úvěr kdykoliv přefinancovat výhodnější nabídkou na trhu. Pokud by klient potřeboval půjčit větší objem finančních prostředků, než nabízí Hypoteční banka, volil by Českou spořitelnu.

Úvěr ze stavebního spoření je taktéž cizí zdroj financování vlastního bydlení. Nejčastěji je používán pro potřeby spoření, které potom umožňují klientovi, po splnění všech podmínek

stanovených zákonem a příslušnou stavební spořitelnou, čerpat ihned řádný úvěr. Spoření je z velké části postaveno na již trvající spolupráci s klientem. Klient spoří, využívá možnosti zhodnocení financí a čerpání státní podpory, a když přijde čas investice do bydlení, využije stavební spoření na financování bydlení. Naspořená částka z předchozího období mu umožní získat určitou částku úvěru bez zajištění, tedy i více než 80-90 % z hodnoty zastavené nemovitosti. V této diplomové práci bylo uvažováno s faktem, že klient je pro danou společnost nový klientem, historii na stavebním spoření nemá, zakládá vždy novou smlouvu u každé spořitelny, tedy musí využít podmínky 80-90 % z hodnoty zastavené nemovitosti. Všechny tři varianty úvěrů od Stavební spořitelny České spořitelny Buřinky, Českomoravské stavební spořitelny i Modré pyramidy stavební spořitelny jsou namodelovány s pevnými úrokovými sazbami, lze tedy vyčíslit konečnou nákladovost úvěrů ze stavebního spoření. U každého typu spoření je jiná délka splácení, je to z důvodu typů jednotlivých variant, které spořitelny nabízí a výší prvotní investice, kterou musí klient vložit. Je důležité vzít v úvahu i hodnoty jednotlivých měsíčních splátek, protože i tyto částky budou pro klienta z pohledu měsíčního zatížení rodinného rozpočtu velmi významné.

Tab. 4.14: Srovnání konečných nákladů úvěrů ze stavebního spoření

Stavební spořitelna	Celkové náklady
Modrá pyramida	1 659 616,00 Kč
Buřinka	1 968 856,00 Kč
Českomoravská stavební spořitelna	1 676 611,10 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 4.14 je možno vyčíslit celkovou nákladovost modelovaných úvěrů za celou dobu splácení. Nejnížší celkové náklady v hodnotě 1 659 616 Kč nabízí Modrá pyramida. Na jedné straně sice s nejkratší dobou splácení, na druhé straně s nejvyšším měsíčním zatížením v době meziúvěru, které je možno porovnat v následující tabulce. Tabulka taktéž poskytuje informace o hodnotě měsíčního zatížení při čerpání řádného úvěru. Nejmenší zatížení nabízí stavební spoření od Buřinky.

Tab. 4.15: Srovnání jednotlivých splátek a měsíčního zatížení pro klienta

Spořitelna	Překlenovací úvěr	Řádný úvěr
Modrá pyramida	10 015 Kč	7 200 Kč
Buřinka	7 304 Kč	6 901 Kč
Českomoravská stavební spořitelna	7 400 Kč	7 200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 4.16: Výše úrokové sazby v jednotlivých fázích stavebního spoření a výše poskytnutých prostředků z hodnoty zastavené nemovitosti

Spořitelna	Výše úrokové sazby		Výše poskytnutých prostředků z hodnoty zastavené nemovitosti
	Překlenovací úvěr	Řádný úvěr	
Modrá pyramida	3,99 %	5 %	85 %
Buřinka	4,1 %	4,75 %	90 %
Českomoravská stavební spořitelna	3,8 %	4,8 %	80 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 4.16 poskytuje přehled úrokových sazeb jednotlivých spořitelen ve vazbě na jednotlivé typy úvěrů a objem prostředků poskytnutých z hodnoty zastavené nemovitosti. Stejně jako u hypotečních úvěrů je ovlivňujícím faktorem celkových nákladů maximální možná výše čerpaných finančních prostředků. U Modré pyramidy se jedná o 85 % z hodnoty zastavené nemovitosti, u Buřinky o 90 % a u Českomoravské stavební spořitelny je to 80 %. Z pohledu celkových nákladů vychází pro klienta nejlevněji nabídka Modré pyramidy, která má však nejvyšší měsíční zatížení. Klientovi by měla být doporučena Českomoravská stavební spořitelna především z důvodu menšího měsíčního zatížení ve formě splátky. Otázka vyšších celkových nákladů musí být posuzována individuálně, protože z pohledu dlouhé doby splatnosti mohou mít celkové náklady pro klienta menší význam než nižší měsíční splátka. Jednorázové poplatky spojené s úvěry jsou z pohledu celkových nákladů zanedbatelné a jsou u všech spořitelen velmi podobné.

V případě porovnání podmínek hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření z pohledu úrokové sazby, podmínek bank, výše měsíční zatíženosti a celkové nákladovosti, by za současných podmínek měla modelová domácnost zvolit variantu hypotečního úvěru, který má menší celkovou nákladovost a výhodnější podmínky ve formě úrokové sazby.

Dle mého názoru by klientovi mělo být doporučeno v případě čerpání financování formou hypotečního úvěru úvěr od Hypoteční banky, která poskytuje v současné době nejvýhodnější podmínky.

V případě čerpání financování formou úvěru ze stavebního spoření by klientovi mělo být doporučeno založit si smlouvu o stavebním spoření s adekvátní cílovou částkou od Českomoravské stavební spořitelny. Klient by si tak zafixoval úrokovou sazbu a připravil si možnost financování bydlení ze stavebního spoření v případě zvýšení úrokových sazeb pro hypoteční úvěry. Kdyby úrokové sazby dosáhly takové výše, kdy z hypotečního úvěru by byla sazba vyšší než ze stavebního spoření, klient může využít možnosti stavebního spoření pro přefinancování úvěru.

ZÁVĚR

Otázka bydlení provází společnost a každého jejího člena od samého počátku vývoje lidstva. Existují názory, že vedle obživy je právě bydlení tou z nejdůležitějších potřeb, které ovlivňují každého jedince. Řešení této otázky vyvolává v moderní společnosti řadu souvisejících problémů. Jedním z těchto hlavních problémů jsou jednoznačně finanční prostředky, jejich množství, jejich efektivita použití, jejich plánovaná spotřeba. Proto se tématem této diplomové práce staly „Možnosti financování bytových potřeb v České republice“.

V první části je řešena problematika bytového fondu České republiky. Druhá část nastiňuje situaci a možnosti řešení bytových potřeb z hlediska vlastních nebo cizích zdrojů. Třetí část analyzuje dvě možnosti řešení bydlení pomocí cizích zdrojů a závěrečná část komparuje konkrétní nabídky bankovních institucí.

Úloha státu v bytové politice je neoddiskutovatelná. Státní fond rozvoje bydlení a jeho koncepce bytové politiky z 13. července 2011 určují směr vývoje bydlení. Cílem státu není bezplatně poskytovat byty, ale vytvářet podmínky pro výstavbu a podporovat možnosti jejich financování, vše při respektování zásad ochrany životního prostředí, zásad minimalizace energetické náročnosti a urbanistických a legislativních pravidel. V otázce financování zůstává rozhodovací proces na každém zájemci o bydlení samostatně. Proto se na trhu financování objevily dva zásadní směry – financování bydlení pomocí vlastních úspor nebo pomocí cizích zdrojů. Financování bydlení z vlastních úspor (zdrojů) je metodou jednodušší, z pohledu majetkoprávních vztahů pro zájemce i přijatelnější. Při ceně nemovitostí je však zřejmé, že tato metoda není dostupná pro širokou veřejnost, ale pouze pro užší skupinu obyvatel. Z těchto důvodů se metoda financování z cizích zdrojů stala jednoznačně rozšířenější. Historicky se na trhu financování vymezily dva nejčastější způsoby – forma hypotečního úvěru a forma úvěru ze stavebního spoření.

Obě formy se vyznačují podobnými vlastnostmi. Obě začaly být poskytovány kolem roku 1995, obě vyžadují zástavu nemovitosti při určité hodnotě výše úvěru, obě poskytují úvěr až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Na obě stát poskytuje či poskytoval různou formu státní podpory, obě jsou nabízeny s individuálními podmínkami pro toho kterého klienta. Již od prvních okamžiků byl hypoteční úvěr využíván pro získání bydlení, kdežto stavební spoření bývalo chápáno jako jiná a díky státní podpoře i výhodná forma spoření. Z těchto důvodů v devadesátých letech převažovalo čerpání finančních prostředků pomocí hypotečních úvěrů. Výše úrokové sazby však zapříčinila postupný přechod klientů k formě úvěrů ze stavebního spoření. Výrazný nárůst objemů úvěrů nastal po roce 2001. Avšak tržní prostředí ovlivnilo i vývoj podmínek jednotlivých způsobů financování. Pokles úrokové sazby a omezování státní podpory způsobilo, že řada klientů opět začala po roce 2010 využívat hypoteční úvěr.

V současné době jsou podmínky obou forem poskytovaných úvěrů velmi podobné. Hlavními výhodami či nevýhodami hypotečního úvěru jsou:

- fixace úrokové sazby po celou dobu splácení (volba jednoho či několik fixačních období) nebo možnost variabilní úrokové sazby, která není často klienty využívána,
- uplatnitelný odpočet ze základu daně z příjmů fyzických osob (roční úroky do hodnoty 300 tis. Kč),
- úvěr do výše 80 – 100 % z hodnoty zastavené nemovitosti,
- možnost snížení hodnoty úrokové sazby v závislosti na plnění bankovních podmínek (např. uzavření různých druhů pojištění),
- možnost předčasného splacení či přeúvěrování úvěru v době fixace úrokové sazby.

U stavebního spoření existují následující výhody či nevýhody čerpání úvěru:

- pevná fixace úrokové sazby po celou dobu splácení řádného úvěru
- úvěr do výše 100 % z hodnoty zastavené nemovitosti pouze za předpokladu historie spoření na stávající smlouvě o stavebním spoření
- úročená státní podpora do max. výše 2 000 Kč v případě spořicí a překlenovací etapy

- možnost předčasného splacení či přeúvěrování řádného úvěru kdykoli a bez sankcí
- možnost mimořádného vkladu kdykoli (za účelem snížení čerpané částky a snížení celkových nákladů)

Z výše uvedeného vyplývá, že klient má možnost a v konečné fázi i povinnost volby mezi jednotlivými způsoby financování. Tam kde se jednomu klientovi jeví daná podmínka jako výhodná, jiný klient ji naopak může považovat za podmínku nevýhodnou. Typickým příkladem je poměr výše splátky a celkových nákladů. Vzhledem k délkám splatnosti úvěrů řada klientů zvolí nižší měsíční splátku na úkor vyšších celkových nákladů a naopak. Jiná část klientů raději zvolí vyšší splátku s cílem snížit celkové náklady. Osobní analýza možností, orientace na trhu finančních nabídek, vlastní majetkové poměry, míra osobního rizika atd. jsou tak důsledkem aktivní role každého z klientů. Cílem této diplomové práce bylo analyzovat financování bydlení a ucelit informace o možnostech trhu České republiky. Poskytnout informace o typech financování, o dílčích podmínkách jednotlivých nabídek bankovních institucí. A samozřejmě informovat o faktu, že konečné rozhodnutí je pouze v kompetenci a odpovědnosti klienta.

Závěrem bych ráda zkonstatovala, že za současných tržních podmínek v oblasti získávání finančních prostředků na bydlení a pro danou modelovou situaci této diplomové práce, považuji za nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru od Hypoteční banky. Současně doporučuji modelovému klientovi uzavřít s Českomoravskou stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření (s minimálním udržovacím ročním vkladem ve výši 330 Kč) a to za účelem případného budoucího přefinancování hypotečního úvěru. Reálnost přefinancování nastává v okamžiku růstu úrokových sazeb hypotečního úvěru.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

CITACE

- [1] BENEŠ, V., et al. *Bankovní a finanční slovník*. 1. vydání. Praha: Svoboda – Libertas, 1993, 157 s. ISBN 80-205-0357-9.
- [2] *Bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012.
[cit. 2012-02-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.
- [3] DVOŘÁK, P. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [4] *Flexibilní hypotéka* [online]. Praha: Komerční banka, 2012 [cit. 2012-03-11].
Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/flexibilni-hypoteka.shtml>>.
- [5] HRUŠKOVÁ, M. Nové rekordy a nejnižší úrokové sazby od roku 2003. *Fincentrum Hypoindex* [online]. Praha, 2012 [cit. 2012-03-13].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-prosinec-2011-nove-rekordy-a-nejnizsi-urokove-sazby-od-roku-2003/>>.
- [6] HRUŠKOVÁ, M. Stavební spoření vs. Hypotéky: Vítěz je jasný. *Fincentrum Hypoindex* [online]. Praha, 2012 [cit. 2012-03-13].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni-vs-hypoteky/>>.
- [7] *Hypoindex vývoj* [online]. Praha: Hypoindex, 2012 [cit. 2012-03-11].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>.
- [8] *Hypoteční úvěr do 85 %* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2012 [cit. 2012-03-19].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/byt-v-osobnim-vlastnictvi1/hu-do-851/#na-co-mohu-hypoteku-vyuzit>>.

- [9] *Hypotéka České spořitelny* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>>.
- [10] *Hypotéka kombinovaná s kapitálovým životním pojištěním* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2012 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/specialni-hypoteky/kombinovane-produkty/hu-kombinovany-s-kapitalovym-zivotnim-pojistenim/>>.
- [11] *Pojištění bytové a nebytové jednotky* [online]. Praha: Kooperativa, 2012 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z WWW: <<http://www.koop.cz/nase-produkty/pojisteni-majetku-obcanu/pojisteni-bytove-a-nebytove-jednotky/>>.
- [12] *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. Praha: KMPG, 2011 [cit. 2012-02 01]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>>.
- [13] KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. Brno, duben 2007 [cit. 2012-03-11]. 88 s. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Dostupné z WWW: <http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/DP_KREJCI.V.pdf>.
- [14] LANDOROVÁ, A., et al. *Obchodní bankovníctví*. 2. přeprac. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007, 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.
- [15] LUKÁŠ, V., et al. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. I. vydání. Praha: Ekopress, 2007, 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [16] *Oznámení Komerční banky* [online]. Praha: Komerční banka, 2012 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/urokove-sazby/kb-urokove-sazby-czk.pdf?20120229140540>>.
- [17] *Produktový sazebník – Hypotéka České spořitelny* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/sazby-a-poplatky-d00013889>>.

- [18] *Programy a podpory* [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení, 2012
[cit. 2012-02-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy.html>>.
- [19] REVENDA, Z., et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005, 625 s. ISBN 80-7261-132-1.
- [20] *Sazebník pro fyzické osoby* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2012
[cit. 2012-03-19]. Dostupné z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>>.
- [21] *Sazebník úhrad* [online]. Praha: Českomoravská stavební spořitelna, 2012
[cit. 2012-03-22]. Dostupné z WWW:
<http://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik_10_3_2012_web.pdf>.
- [22] *Sazebník úhrad Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody* [online]. Praha: Stavební spořitelna České spořitelny, 2012 [cit. 2012-03-17].
Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>>.
- [23] *Sdělení Stavební spořitelny České spořitelny* [online]. Praha: Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z WWW:
<<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>>.
- [24] *Služby pro fyzické osoby* [online]. Praha: Modrá pyramida, 2012 [cit. 2012-03-15].
Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>>.
- [25] *Spotřebitelské úvěry a hypotéky* [online]. Praha: Komerční banka – sazebník a úrokové sazby, 2012 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/spotrebitelske-uvery-a-hypoteky.shtml>>.
- [26] *Statut fondu* [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení, 2012 [cit. 2012-02-11].
Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/o-sfrb/statut-fondu.html>>.

- [27] SVAČINA, L. Sazby jsou nízko. Státní podpora hypoték končí. *Hypoindex* [online]. Praha, 2011 [cit. 2012-02-13].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/sazby-jsou-nizko-statni-podpora-hypotek-konci/>>.
- [28] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [29] *Úrokové sazby* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2012 [cit. 2012-03-19]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>>.
- [30] *Úrokové sazby* [online]. Praha: Modrá pyramida, 2012 [cit. 2012-03-15].
Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/urokove-sazby/>>.
- [31] *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uver-ze-stavebniho-sporeni/o-produktu-d00013444>>.
- [32] *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. Praha: Českomoravská stavební spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-22]. Dostupné z WWW:
<<http://www.cmss.cz/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/uvod.html>>.
- [33] *Úvěrové produkty v Kč pro soukromou klientelu* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2012 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z WWW:
<http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML>.
- [34] *Výroční zpráva 2010* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2010 [cit. 2012-03-17].
Dostupné z WWW:
<http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/VZ_2010.pdf>.
- [35] *Výroční zpráva za rok 2010* [online]. Praha: Českomoravská stavební spořitelna, 2010 [cit. 2012-03-19]. Dostupné z WWW:
<http://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc_zpravy/vz10/vz_2010_vcdoplneni_cz.pdf>.

- [36] *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2012 [cit. 2012-03-14]. Dostupné z WWW:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html>.
- [37] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.
- [38] Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů.
- [39] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- [40] Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

BIBLIOGRAFIE

- [41] BALL, M. *European Housing Review 2011* [online]. London: RICS, January 2011 [cit. 2011-10-12]. Dostupn z WWW:
<http://www.rics.org/site/scripts/download_info.aspx?downloadID=6909&fileID=8882>. ISBN 978-1-84219-663-2.
- [42] BARTOŠEK, K. et. al. *Bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Bankovní institute, 1996.
- [43] LUX, M., et al. *Bydlení – věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a v zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2002. ISBN 80-86429-12-1.
- [44] POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [45] RADOVÁ, J., et al. *Finanční matematika pro každého*. 7. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2009, 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

- [46] RADOVÁ, J., et al. *Finanční matematika pro každého – příklady*. 2. přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2011, 256 s. ISBN 978-80-247-3584-9.
- [47] SEKERKA, B. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Miroslav Háša PROFESS, 1997, 532 s. ISBN 80-85235-51-X.
- [48] SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6.
- [49] ŠENKÝŘOVÁ, B., et al. *Bankovníctví II. učebnice*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1998, 304 s. ISBN 80-7169-663-3.
- [50] VENCOVSKÝ, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0.
- [51] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A: Výše základních poplatků, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření
- Příloha B: Nabídka hypotečního úvěru Komerční banky
- Příloha C: Nabídka úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy
- Příloha D: Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny
- Příloha E: Dotazník pro on-line ocenění od České spořitelny
- Příloha F: Nabídka pojištění při neschopnosti splácet od České spořitelny
- Příloha G: Nabídka úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny (Buřinka)
- Příloha H: Nabídka hypotečního úvěru od Českomoravské stavební spořitelny - Hypoteční banka
- Příloha I: Nabídka úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Příloha A: Výše základních poplatků, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření

Tab. A: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem od Komerční banky

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900,-
Vydání příslibu úvěru	2 000,-
Spravování úvěru měsíčně, vedení úvěrového účtu	150,-
Vyhodnocení rizik s nemovitou zástavou	3 500,- bytová jednotka/4 500,- rodinný dům/ individuálně – ostatní typy nemovitostí
Změna podmínek v úvěrové smlouvě z podnětu klienta	2 000,-
Zaslání první upomínky po neprovedené splátce úvěru	50,-
Zaslání druhé upomínky po neprovedené splátce úvěru	500,-

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle kb.cz

Tab. B: Základní poplatky plynoucí ze stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Druh poplatku	Výše účtovaného poplatku
Uzavření smlouvy o SS	1% z cílové částky max 10 000 Kč
Uzavření úvěru ze SS	1% z úvěrové částky max 10 000 Kč
Vedení spořicího/úvěrového účtu	300 Kč/rok
Vedení účtu pro překlenovací úvěr	300 Kč/rok
Úhrada za zpracování záručních listin	0,5% z výše úvěru (max 2 500 Kč)
První upomínka za neprovedenou splátku	Zdarma
Druhá upomínka za neprovedenou splátku	500 Kč
Třetí upomínka za neprovedenou splátku	900 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, podle modrapyramida.cz

Tab. C: Základní poplatky, které jsou účtovány při zřízení hypotečního úvěru od České spořitelny

Komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu	Zdarma
Garance úrokové sazby na 30 dní	Zdarma
Online ocenění nemovitosti	Zdarma
Správa a vedení úvěrového obchodu – měsíčně	150
Poplatek za 1. Čerpání	Zdarma
Poplatek za 2. a každé další čerpání	500
Poplatek za nedočerpání celé výše úvěru ****)	5% z nevyčerpané částky
Poplatek za správu klienta v prodlení	300
Zaslání upomínky při nesplácení úvěru	Poštovné
Oceňování nemovitosti stávajícího stavu bytová jednotka	3 900
Oceňování nemovitosti stávajícího stavu rodinný dům	4 900

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle csas.cz

Tab. D: Poplatky, které jsou pro klienty volitelné při sjednání hypotečního úvěru od České spořitelny

Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce - měsíčně	200
Financování družstevního bytu – měsíčně **)	350
Variabilita splátek – jednorázový poplatek	3 000
Hypotéka až do 100% hodnoty nemovitosti - jednorázový poplatek	3 000
Zrychlená výstavba - jednorázový poplatek	3 000
Překlenovací financování - jednorázový poplatek	3 000
Expresní čerpání - jednorázový poplatek	2 000
Snížení zůstatku až o 20% - jednorázový poplatek	2 000
Garance při změně úrokové sazby - jednorázový poplatek	2 000
Financování montovaných domů - jednorázový poplatek	3 000

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle csas.cz

Tab. E: Základní poplatky plynoucí z uzavření překlenovacího nebo klasického úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny

Uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % z cílové částky (max 7 500 Kč)
Správa a vedení účtu stavebního spoření	od 310 – 550 Kč (záleží na velikosti úrokové sazby z vkladu)
Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	Zdarma
Správa a vedení úvěrového účtu ze stavebního spoření	310 Kč/rok
Vyhotovení upomínky při neprovedené splátce:	
• 1. Upomínka	Zdarma
• 2. Upomínka	500 Kč
Uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření	1 % ze sjednané výše úvěru (min 1500 Kč – max 7 500 Kč)
Správa a vedení překlenovacího úvěru	310 Kč/rok

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle burinka.cz

Tab. F: Přehled poplatků, které souvisí s poskytnutím, čerpáním a vedením hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Bytová jednotka – Expresní ocenění bytu	Zdarma
Bytová jednotka – s elektronickými podklady klienta	1 900 Kč
Zpracování hypotečního úvěru	0,4 % z výše poskytnutého úvěru
	min. 2 000 Kč
	max. 10 000 Kč
1. – 3. čerpání úvěru	Zdarma
2. a každé další čerpání	800 Kč
Mimořádná splátka hypotečního úvěru nebo doplňkového úvěru nesjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky, max. 25 % z výše mimořádné splátky
Mimořádná splátka úvěru uskutečněná v termínu změny úrokové sazby	Zdarma
Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru	1 % ze sjednané mimořádné splátky jistiny
Vedení úvěrového účtu po celou dobu splácení hypotečního úvěru	150 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle hypotecnibanka.cz

Tab. G: Přehled základních poplatků spojených se stavebním spořením od Českomoravské stavební spořitelny

Úhrada za uzavření smlouvy/zvýšení cílové částky	1 % z cílové částky, max. 15 000 Kč
Úhrada za vedení vkladového účtu	330 Kč/rok
Úhrada za vedení úvěrového účtu	330 Kč/rok
Zpracování žádosti o poskytnutí úvěru	Zdarma
Úhrada za vedení meziúvěrového účtu	330 Kč/rok
Úhrada za nedočerpání meziúvěru	5 % z nedočerpané částky, max. 1 000 Kč
Úhrada za vypovězení smlouvy do 6 let	5% z cílové částky, min. 1 000 Kč
Změna zajištění nebo účastníka úvěrového případu	2 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování 2012, podle cmss.cz

Příloha B: Nabídka hypotečního úvěru Komerční banky

**KB**

Komerční banka, a.s.,
Pobočka 104606
5. května 1357
Liberec
46031

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **05.04.2012**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 200 000,00 Kč
Vlastní prostředky	180 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 020 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 200 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	3,94 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 149,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	4,54 % p.a.	7824	6476	5693	5193	-
3 roky	3,94 % p.a.	7515	6149	5351	4835	-
5 let	3,94 % p.a.	7515	6149	5351	4835	-
10 let	4,84 % p.a.	7982	6642	5869	5377	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitosti	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDELU VLOŽKA 1300



10460053639394

DATUM UČERNOSTI BAKLONKY 1.5.2008 TSS_NABIDKA ÚČ. 05.04.2012 12:16:03

1/3

***) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu“ na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB. Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	255 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	357 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	459 Kč / měsíčně
Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	130 Kč / měsíčně

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	2 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Magda Dudová
poradce pro hypoteční úvěry
5. května 1357/2, Liberec
+420 955 571 319
+420 724 350 466
magda_dudova@kb.cz

Nabídku připravil: Ing. Magda Dudová
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 571 319

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU UVEDENÉM MĚSTSKÝM SÚDŮM V PRAZE, ODŘEL B VLOŽKA 1380



10460053639394

DA*JAV ÚČINNOST* ŠABLON V 1.9.2008 TSS_NAB DHU DDC 31.04.2012 12:38:51

Příloha C: Nabídka úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Modrá pyramida

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
se sídlem: Bohemská 126, čp. 222, 129 21 Praha 2,
IČ: 60189952 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu
v Praze v oddělu B, ve výzvě 2281 (dále jen „MPS“)

Nabídka zpracována dne:
5.4.2012

Základní informace

Jméno, příjmení,
rok narození /
Název PO, IČ klienta

Smlouva založena **05.04.2012** Změna smlouvy

Tarif/ Varianta **2S5** Nárok na státní podporu ☒ ano ☐ ne

Informace o produktu

Název produktu **Vlastní sazba**

Celková částka (Zvýšená ČČ) **1 200 000** Kč

Zvolené zajištění úvěru **bez zajištění** ☒ ručitel ☐ záruka nem.

Předpokládány termín přidělení **30.06.2017**

Akontace* (Vklady na účet SS) **0** Kč

Připsaná státní podpora celkem (oc zahájení spoření) **10 000** Kč

Konečný zůstatek na smlouvě o SS **502 755** Kč

* aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření

Fáze přechodovacího úvěru (PÚ) **01.05.2012 - 30.06.2017** **Celková splatnost úvěru (Doba PÚ + ÚSS)** **15,6** let

Datum od poskytnutí do ukončení

Měsíční splátka PÚ **10 015** Kč **Úroková sazba PÚ** **3,99** % **Fixace úrokové sazby PÚ** ☒ 6 let ☐ 10 let

úroků, dokosťování, poplatků za vedení účtu

Fáze přiděleného úvěru (ÚSS) **30.06.2017 - 25.01.2028**

Datum od přidělení do ukončení

Měsíční splátka ÚSS **7 200** Kč **Úroková sazba ÚSS** **5,00** % **Fixace úrokové sazby ÚSS** **Po celou fázi ÚSS**

(včetně poplatků za vedení účtu)

Doplňující informace

RPSN **4,49** % **RPSN Suma plateb** **1 659 616** Kč **RPSN Počet plateb** **190**

Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.

Váš finanční poradce **Ing. DUDOVÁ MAGDA** **Pozice**

Telefon **+420 955 571 319** **E-mail** **magda_dudova@kb.cz**

Na základě této předložené nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.

Marekta Jirsová

Obecné informace před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, jsou k dispozici na www.modrapyramida.cz.
Konkrétní přehled všech informací v souladu se zákonem obdrží klient při návštěvě smlouvy.

Datum vydání: 11.2.2011

Příloha D: Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny



Hypotéka České spořitelny

Vážená klientko, vážený kliente,

v.1.50pob.

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Zdeněk Novák
Typ nemovitosti: byt v osobním vlastnictví
Hlavní účel: koupě

Očekávaná hodnota nemovitosti	1 200 000 Kč	Počet žadatelů	2
Podíl úvěru na zajištění	90%	Čistý měsíční příjem žadatelů	54 029 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	0 Kč

Výše hypotéky	1 080 000 Kč
Splatnost hypotéky	20
Fixace úrokové sazby	5
Výchozí úroková sazba	4,49%
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
Úrokové zvýhodnění	0,30%
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,15%

Úroková sazba zvýhodněná	3,54%
Měsíční splátka	6 315 Kč

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	19 692	10 727	7 770	6 315	5 460	4 906

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	1 483 000	2 726 000	3 768 000	4 641 000	5 373 000	5 986 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč
Expresní čerpání	2 000 Kč

Celková cena za služby 6 000 Kč
Měsíční poplatky za služby 0 Kč
Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod: 75%
Poplatek za vedení Hypotéky 150 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 533 Kč
Pojištění schopnosti splácet Překlenovací financování (měsíční platba): 0 Kč

Ocenění

Typ ocenění	Znalecký posudek
Č. účtu - poplatek za posouzení vhodnosti zástavy	#N/A
Variabilní symbol	rodné číslo klienta

Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: 30.3.2012

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadáných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 29.4.2012.

Příloha E: Dotazník pro on-line ocenění nemovitosti od České spořitelny



Zadání on-line ocenění					
Kód ČSÚ: (zadá HC po tisku LV)	Číslo LV:				
Identifikace nemovitosti:	Část obce:	Ulice:	Č.popsné:	Č.byt.jednotky:	PSČ:
Identifikace objednavatele:	<input type="checkbox"/> FO - SJM	<input type="checkbox"/> FO - výlučné vlastnictví	<input type="checkbox"/> PO		
FO SJM/výlučné u SJM vyplnit za každého partnera PO vyplní všechny údaje + název firmy	titul:		FO SJM/výlučné u SJM vyplnit za každého partnera	titul:	
	jméno:			jméno:	
	příjmení:			příjmení:	
	IČ/RČ:			IČ/RČ:	
	Obec:			Obec:	
	Ulice:			Ulice:	
	Č. popisné			Č. popisné	
	Č. orientační			Č. orientační	
	PSČ:			PSČ:	
PO	firma:				
Informace o budově:	rok dokončení:		rok rekonstrukce:		
konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděný	<input type="checkbox"/> panelový	stav:	<input type="checkbox"/> udržována	<input type="checkbox"/> neudržována
poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce			
stupeň záplavy:	<input type="checkbox"/> I.	<input type="checkbox"/> II.	<input type="checkbox"/> III.	<input type="checkbox"/> IV.	(může doplnit HC)
výtah	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne			
podlaží bytové jednotky:		nadzemních podlaží:		podzemních podlaží:	
Informace o bytové jednotce:					
využití bytu:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem			
kategorie bytu:	<input type="checkbox"/> I.	<input type="checkbox"/> II.	<input type="checkbox"/> III.	<input type="checkbox"/> IV.	
Stav bytu:	<input type="checkbox"/> po převážné rekonstrukci	<input type="checkbox"/> po částečné rekonstrukci	<input type="checkbox"/> dobře udržovaný	<input type="checkbox"/> neudržovaný	
Typ vytápění:	<input type="checkbox"/> lokál. plyn	<input type="checkbox"/> lokál. elektřina	<input type="checkbox"/> lokál. tuhé	<input type="checkbox"/> dálkové	
Typ jednotky:	<input type="checkbox"/> garsoniera	<input type="checkbox"/> atypický	<input type="checkbox"/> jiný		
	<input type="checkbox"/> 1 kk	<input type="checkbox"/> 1 + 1	<input type="checkbox"/> 2 kk	<input type="checkbox"/> 2 + 1	<input type="checkbox"/> 3 kk
	<input type="checkbox"/> 3 + 1	<input type="checkbox"/> 4 kk	<input type="checkbox"/> 4 + 1	<input type="checkbox"/> 5 kk	<input type="checkbox"/> 5 + 1
	<input type="checkbox"/> 6 kk	<input type="checkbox"/> 6 + 1	<input type="checkbox"/> 7 kk	<input type="checkbox"/> 7 + 1	
Vybavení:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> elektřina	<input type="checkbox"/> telefon
	<input type="checkbox"/> zpevněný příjezd				
Plocha:	bytu:	terasy:	balkonu:	sklepu/skladu:	zahrady:
	počet stání/garaží:				
Datum uzavření smlouvy:	Kupní cena:				
Nabývací titul:	<input type="checkbox"/> Kupní smlouva		<input type="checkbox"/> Směnná smlouva		
	<input type="checkbox"/> Smlouva o smlouvě budoucí		<input type="checkbox"/> Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví		
	<input type="checkbox"/> Smlouva o převodu družstevního podílu		<input type="checkbox"/> Dohoda o rozdělení a vypořádání SJM		
	<input type="checkbox"/> Dědictví		<input type="checkbox"/> Americká hypotéka		
Podmínkou pro vyhotovení on-line ocenění je předložení následujících dokladů: nabývací titul nebo smlouva o smlouvě budoucí, na základě níž bude oprávněn BJ zakoupit anebo vyučování služeb či jiný dokument, který věrohodně potvrzuje přinejmenším podlahovou plochu BJ. Klient je zároveň povinen přeložit dvě barevné fotografie (externí fotografii domu s číslem popisným a interní fotografii bytové jednotky).					
Objednatel/ Objednatelka čestně prohlašuje/prohlašují, že veškeré dokumenty a další ústní či písemné informace předané nebo sdělené Bance v souvislosti s předmětným oceněním bytové jednotky jsou ke dni předání či sdělení pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící.					
V	Dne:	Podpis			
Pozn: stačí čestně prohlášení jednoho z manželů.					
			kontaktní e-mail:		

Příloha F: Nabídka pojištění při neschopnosti splácet od České spořitelny

1.50pob.

Pojištění schopnosti klienta splácet hypotéku České spořitelny, a.s.

Požadovaná výše úvěru: 1 080 000 Kč

Počet pojištěných klientů:	1 klient	2 klienti	1 klient	2 klienti
Zvolený soubor pojištění:	A	AA	B	BB
Výše pojistného v Kč (1 klient):	402	362	533	480
Výše pojistného v Kč (celkem):	402	724	533	960

Pojistná rizika:

- smrt
- plná invalidita
- pracovní neschopnost
- smrt
- plná invalidita
- pracovní neschopnost
- ztráta zaměstnání

Úvěrové pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr je pojištěním nesplaceného zůstatku úvěru. Rozsahem krytí risk pomáhá řešit situace, kdy klient nebude schopen splácet úvěr.

K uzavření pojištění postačuje prohlášení pojištěného/pojištěných, které je součástí hypoteční úvěrové smlouvy (neuzavírá se samostatně pojistná smlouva).

V případě dvou pojištěných osob (AA, BB) musí být pojištěný na stejný soubor pojištění. Pojistné je vypočteno za každou z pojištěných osob.

Doplňující informace:

První pojistné období začíná dnem, ve kterém pojištěný začal čerpat úvěr (případně byl uzavřen dodatek na přistoupení k pojištění).

Výše splátky pojistného je konstantní po celou dobu splácení úvěru a vypočítá se % ze smluvně uzavřené výše hypotéky.

Soubor pojištění B, resp. BB nelze sjednat pro osobu samostatně výdělečně činnou (OSVČ).



ZPĚT - HYPO

Příloha G: Nabídka úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny (Buřinka)



**STAVEBNÍ
SPŮRITELNA**
ČESKÉ SPŮRITELNY

**ČESKÁ
SPŮRITELNA**

Výsledek simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.
Klientské centrum

Zobrazeno pro:
Příjmení:
Jméno:

Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 1200000,00 Kč
- Počátek spoření: 30.3.2012
- Konec spoření: 30.6.2021
- Požadavek na SP: Ano
- Dosazené bodové hodnocení: 333,61
- Pravidelná úložka: 0,00 Kč
- Úroky celkem: 53331,80 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 % p.a.

- Vklady na účet - celkem: 434424,30 Kč
- Pravidelné vklady: 0,00 Kč
- Mimořádné vklady: 434424,30 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 17100,00 Kč
- Za vedení účtu: 3100,00 Kč
- Vstupní úhrada: 6000,00 Kč
- Ostatní: 8000,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 20000,00 Kč
- Při ukončení spoření: 18000,00 Kč
- Doplatek: 2000,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 480656,30 Kč
Stav účtu s doplatkem státní podpory: 492656,30 Kč

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62 PSČ 140 00, IČ 45 24 47 82
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

4-2221 01/2002

1



**STAVEBNÍ
SPŮRITELNA**
ČESKÉ SPŮRITELNY

**ČESKÁ
SPŮRITELNA**

Údaje pro překlenovací úvěr:

- Typ úvěru: HYPOTREND pevná-10%-poj. s účtem
- Typ pojištění: Soubor pojištění A - 1 osoba (S, I, PN)
- Výše úvěru: 1200000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 31.3.2012
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 30.6.2021
- Potřebná akontace: 120000,00 Kč
- Úhrady celkem: 55333,00 Kč
 - za vedení účtu: 3100,00 Kč
 - za projednání úvěru: 7500,00 Kč
 - za pojištění celkem: 44733,00 Kč
- Úroková sazba: 4.1 % p.a.
- Typ úrokové sazby: pevná
- Maximální měsíční daňová úspora: 621,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 455470,70 Kč
- Měsíční náklady celkem: 7304,00 Kč
 - platba úroků z PÚ: 4179,00 Kč
 - dospořování: 2722,00 Kč
 - Úhrada za udržování pojištění: 403,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 126310,00 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.7.2021
- Datum doplacení úvěru: 25.8.2032
- Výše úvěru: 719343,70 Kč
- Úroková sazba: 4,75 % p.a.
- Zaplacené úroky celkem: 209765,50 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 473,00 Kč
- Úhrady celkem: 39187,00 Kč
 - za vedení účtu: 3410,00 Kč
 - za projednání úvěru: 0,00 Kč
 - za pojištění celkem: 35777,00 Kč
- Splátka úvěru: 6901,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 403,00 Kč
- RPSN: 5,00 % p.a.

Celková částka splatná dlužníkem: 1 968 856,20 Kč
Počet pravidelných měsíčních plateb/splátek: 244
Doba trvání smlouvy o poskytnutí úvěru do: 25.8.2032
Úroky splatné za den: 134,79 Kč

Náklady na zřízení běžného účtu a trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč
Náklady na vedení běžného účtu a realizaci trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na ocenění nemovitosti: 0,00 Kč
Náklady na ověření podpisů na zástavní smlouvě: 0,00 Kč
Náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí: 0,00 Kč
Náklady na pojištění nemovité zástavy: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na individuální životní pojištění: 0,00 Kč za měsíc

Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!

Operace byla přijata 30.3.2012

4-2221 01/2002

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62 PSČ 140 00, IČ 45 24 47 82
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

2

Příloha H: Nabídka hypotečního úvěru od Českomoravské stavební spořitelny – Hypoteční banka



Na těchto základech můžete stavět

21.4.2012 21:40:28
ver.5.1.7 build 3
verze sazeb: 1/2012 - 12.3.2012

Orientační propočet hypotečního úvěru

Úvěr poskytuje Hypoteční banka, a.s., IČ 13584324 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Do 85%

Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 020 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	85 %
Minimální hodnota zajištění:	1 200 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	20 let / 240	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	5 963,00 Kč	z toho za plat do PS:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	7 604,00 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.

Individuální sleva: 0,55 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 3,59 %

Sleva za plat do PS je platná jen v případě vedení Era osobního účtu, Era červeného konta nebo Era online účtu a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v Poštovní spořitelně !

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 21.4.2012 po dobu 30 dnů do 21.5.2012 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	10 130	7 337	5 963	5 156	4 632	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	12 812	9 321	7 604	6 595	5 940	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	1 020 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	0,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	6 113,00 Kč
splátka hypotéky:	5 963,00 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	0,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 491,00 Kč
Zůstatek příjmů:	-7 604,00 Kč

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:	Mobil:
Telefon:	

Zpracoval:

Jan Veverka

E-mail:
Telefon: 776 332 902 Mobil:
FAX:
WWW:

Zprostředkovatel: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.; Praha 10, Vinohradská 3218/169
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Příloha I: Nabídka úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Model 6.08						
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.						
Protokol	Pozor, úložka ve fázi spoření nedosahuje minimální nutné částky 3 600,00 Kč.					
Obchodní zástupce	Zástupce	Jan Veverka				
	Adresa	Jan Veverka; Hvozdková 829; Liberec 25; 46312				
	Telefon	776332902				
	E-mail	jan.veverka@cmss.oz.cz				
Informace o smlouvě	Datum uzavření	21.04.2012				
	Typ klienta	S podporou				
	Spoření ukončeno dne	30.06.2019				
	Splacení úvěru	01.10.2029				
Finanční náklady	Úroky z úvěru	183 484,90 Kč				
	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč				
	Úroky z meziúvěru	326 800,00 Kč				
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč				
	Úroky z vkladů	-44 998,80 Kč				
	Bonusy	0,00 Kč				
	Státní podpora ve fázi spoření	-14 000,00 Kč				
	St.podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	-2 000,00 Kč				
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč				
	Úhrady ve fázi spoření	17 280,00 Kč				
	Úhrady ve fázi splacení úvěru	3 300,00 Kč				
	Celkové finanční náklady	469 866,10 Kč				
	Celkové náklady	Úložky ve fázi spoření	463 930,00 Kč			
Splátky úvěru		887 881,10 Kč				
Daňová úspora z úvěrových úroků		0,00 Kč				
Úroky z meziúvěru		326 800,00 Kč				
Daňová úspora z meziúvěrových úroků		0,00 Kč				
St.podpora připsaná dodatečně (po zdanění)		-2 000,00 Kč				
Vrácená státní podpora		0,00 Kč				
Náklady celkem		1 676 611,10 Kč				
Události	Datum	Událost	Měsíční platby			
			spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
	21.04.2012	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 200 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
		Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 86.				
	23.04.2012	Mimořádná úložka ve výši 12 330,00 Kč, zůstatek je 0,00 Kč, HČ 0.				
		Mimořádná úložka ve výši 140 000,00 Kč, zůstatek je 140 000,00 Kč, HČ 0.				
	30.04.2012	Čerpání meziúvěru 1 200 000,00 Kč při sazbě 3.8 % p.a.				
	15.05.2012	Zahájení pravidelného spoření.	3 600,00			3 600,00
		Mimořádná úložka ve výši 2 000,00 Kč, zůstatek je 145 270,00 Kč, HČ 0.342.				
	31.05.2012	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		3 800,00		7 400,00
	31.01.2018	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
	31.03.2019	Naspořeno 40 % cílové částky.				
	30.06.2019	Konec pravidelného spoření.	0,00			3 800,00
		Spoření ukončeno přidělením.				
		Ukončení spoření, cílová částka 1 200 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
		Naspořená částka činí 498 903,80 Kč.				
		Dodatečně bude připsána státní podpora 2 000,00 Kč.				
		Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 701 096,20 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.				
		Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0,00		0,00
	01.08.2019	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.			7 200,00	7 200,00
	21.04.2020	Dodatečně připsána státní podpora 2 000,00 Kč.				
	01.10.2029	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			7 481,10	7 481,10
		Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00
Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".						
Verze Modelu 6.08: 2011-12-05						

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze Modelu 6.08: 2011-12-05